

UNIVERSITÉ DE DIJON — FACULTÉ DE DROIT

DES

TROUBLES CAUSÉS AU LOCATAIRE

PAR DES TIERS

Et de leurs Conséquences juridiques

THÈSE POUR LE DOCTORAT

(SCIENCES JURIDIQUES)

SOUTENUE DEVANT LA

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE DIJON

Le jeudi 12 juillet 1906, à 1 heure 1/2 du soir

PAR

LOUIS RIEUSSEC

Etudiant de la Faculté libre de droit de Lyon

Président : M. P. LOUIS-LUCAS, professeur.

Suffragants : { M. CHAMPEAUX, professeur.
M. HÉMAËRD, agrégé.

LYON

IMPRIMERIE PAUL LEGENDRE & C^{ie}

14, rue Bellecordière, 14

—
1906

UNIVERSITÉ DE DIJON — FACULTÉ DE DROIT

DES

TROUBLES CAUSÉS AU LOCATAIRE

PAR DES TIERS

Et de leurs Conséquences juridiques

THÈSE POUR LE DOCTORAT

(SCIENCES JURIDIQUES)

SOUTENUE DEVANT LA

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE DIJON

Le jeudi 12 juillet 1906, à 1 heure 1/2 du soir

PAR

LOUIS RIEUSSEC

Etudiant de la Faculté libre de droit de Lyon

Président : M. P. LOUIS-LUCAS, professeur.

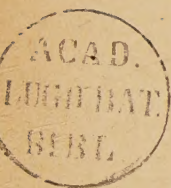
Suffragants : { M. CHAMPEAUX, professeur.
M. HÉMARD, agrégé.

LYON

IMPRIMERIE PAUL LEGENDRE & C^{ie}

14, rue Bellecordière, 14

—
1906



BIBLIOGRAPHIE

AGNEL et PABON. — Code des propriétaires et locataires.

AGNEL et CARRÉ. — Code manuel des propriétaires et locataires.

ARTNZ. — Cours de Droit civil français, t. IV (2^e édition, 1880).

AUBRY et RAU. — Cours de droit civil français, t. IV (4^e édit. 1871).

AUCOC. — Conférences sur l'administration et le droit administratif, t. II, p. 455 et s., (3^e édit., 1886).

Ses conclusions comme commissaire du Gouvernement,
Cons. d'état, 5 août 1869 (S. 70, 2, 60).

BALLOT. — Des effets de la guerre sur le louage et la propriété.

BAUDRY-LACANTINERIE et WALH. — Traité théorique et pratique de Droit civil. Du contrat de louage, tomes I et II (1^{re} édit.).

BENIGLIA. — Delle Locazioni, t. I, n^o 16 et s.

BERTHELEMY. — Traité élémentaire du droit administratif.

BIOCHE. — Dictionnaire de procédure civile, V^e action possessoire.

BLONDEL. — Note sous Cass., 11 nov. 1896 (S. 97, 1, 273).

BOISTEL. — Note sous Lyon, 8 février 1896 (D. 97, 2, 473).
BOITARD, COLMET-DAAGE et GLASSON. — Leçons de procédure civile, t. I (édit. 1890).

BOURCART. — De l'occupation temporaire en vue de l'exécution de travaux publics. *Revue générale d'administration*, année 1894, t. III, p. 261 et s.; année 1895, t. I, p. 20 et s.

CAPITANT. — Des obligations de voisinage et spécialement de l'obligation qui pèse sur le propriétaire de ne causer aucun dommage au voisin. *Revue critique de jurisprudence*, année 1900, p. 156 et s.

CHARMONT. — L'abus du droit. *Revue trimestrielle de droit civil*, année 1902, p. 123 et s.

DALLOZ. — Répertoire alphabétique et supplément au répertoire, Vis Louage, Expropriation pour cause d'utilité publique, Travaux publics.

Nouveau Code civil annoté.

DELSOL. — Explication du Code civil. Livre III, titre VIII (édit. Lescœur, 1878).

DELVINCOURT. — Cours de Code civil, t. III (édit. 1819).

DEMANTE et COLMET DE SANTERRE. — Cours analytique de Code civil, t. VII (2^e édit., Paris 1881).

DESJARDINS (Arthur). — Les travaux de voirie publique et le droit des locataires. *Revue Critique de jurisprudence* année 1865, p. 32.

DOMAT. — Les lois civiles (édit. Paris, 1777).

DUFOUR. — De l'expropriation et des dommages.

DURANTON. — Cours de Code civil français, t. XVII (éd. 1834).

DUVERGIER. — Du louage de chose, t. III (édit. Paris, 1836).

Article dans la *Revue étrangère et française de législation*, année 1843, t. X, p. 425 et s., 601 et s.

FUZIER-HERMANN. — Code civil annoté.

GARSONNET. — Traité historique et pratique de procédure, t. I (2^e édit.).

GUILLOUARD. — Traité du contrat de louage, t. I et II.

HAURIU. — Traité de Droit administratif, p. 182 et s. (3^e éd.).

HUC. — Commentaire théorique et pratique de Code civil, t. X (édit. Paris, 1897).

JOZON. — De la nature du droit du preneur, *Revue pratique de Droit français*, t. XX, année 1865, p. 359.

- LAFERRIÈRE. — Traité de juridiction administrative, t. II.
- LAURENT. — Principes de droit civil français, t. XXV (édit. Bruxelles, 1877).
- DE LEIRIS. — Note sous Trib. civ., Seine, 25 mars 1902 (Pandectes Françaises, 1902, 2, 249).
- LESPINASSE. — Questions rurales, 5^e question. *Revue critique de jurisprudence*, année 1876, p. 300.
- MARCADÉ. — Explication théorique et pratique du Code Napoléon, t. VI (édit. Paris 1875).
- MERLIN. — Répertoire universel et raisonné de jurisprudence, (1827).
- MOREL. — Rapport au Sénat sur la loi du 29 de 1892 (*Journal Officiel*, 1892. Sénat, documents parlementaires, p. 348.)
- MOURLON. — De la question de savoir si le preneur n'a qu'un seul droit, un droit purement personnel, ou s'il en a deux, un droit personnel et un droit réel. *Revue pratique de Droit français*, t. XXIX, p. 226.
- Pandectes Françaises. — Nouveau répertoire des doctrine, législation et de jurisprudence, t. XI. V^o Bail en général, nos 676 et s.
- PASCAUD. — *Revue critique de Jurisprudence et de Droit*, année 1883, p. 181.
- PATAILLE. — Note sous Paris, 29 mars 1860. *Annales de la propriété industrielle*, 1860, p. 186.
- PLANIOL. — Traité élémentaire de droit civil, t. II, 3^e édit. Note sous Cass., 11 janv. 1892 (D. 92, 1, 257). Note sous Cass., 14 avril 1891 (D. 91, 1, 329).
- PONCET. — Note sous Cass., 18 nov. 1891 (D. 92, 1, 81).
- POUILLET. — Des marques de fabriques et de la concurrence déloyale, nos 755 et s.
- POTHIER. — Œuvres annotées et mises en corrélation avec le Code civil et la législation actuelle, par M. Bugnet (2^e édit., 1861).
- RIPPET (Georges). — De l'exercice du droit de propriété dans ses rapports avec la propriété voisine. Thèse d'Aix, 1902.
- RENDU. — Traité des marques de fabrique et de la concurrence déloyale, nos 207 et s.

ROBERT (Charles). — Note sous Trib. civ. Seine, 12 août 1901 (D. 1901, 2, 465).

ROBERT (Henry). — Note sous Ordonn., prés. trib. Nîmes, 21 déc. 1899. (D. 1901, 2, 441).

ROGER, — Note sous Paris, 29 déc. 1860 (D. 60, 2, 195).

SAY (Léon). — Rapport à l'Assemblée nationale sur le projet de loi sur les loyers. Loi des 21 av. et 9 mai 1871 (D. 71, 4.47).

SCHALTZ. — De la location des coffres-forts. Thèse Paris, 1903.

TAILLAR. — Dictionnaire de législation et de jurisprudence concernant les aubergistes, propriétaires et locataires.

TISSIER, DARRAS et LOUCHE DES FONTAINES. — Code de procédure civile annoté.

TOULLIER. — Du contrat de louage, t. III.

TROPLONG. — Commentaire des titres de l'échange et du louage, t. I et II (3^e édit., Paris 1859).

VALÉRY. — De la location des coffres-forts, *Revue générale de droit*. Années 1903 et 1904.

LE VAYASSEUR de PRÉCOURT. — Conclusions comme commissaire du Gouvernement. Cons. d'Etat, 23 juin 1882 (D. 84, 3, 2.)

VILLEMS. — Essai sur la responsabilité. *Revue générale de Droit*, année 1895.

DE VILLEPIN. — De la concurrence commerciale dans ses rapports avec le contrat de louage d'immeuble, année 1860, p. 177 et s.

WAHL. — Note sous Cour Milan, 15 mai 1893 (S. 95, 4, 17.)

YZEUX (Victor). — Nature du droit de preneur dans le contrat de louage. *Revue critique de Jurisprudence*, année 1893, p. 102.

Les recueils périodiques de jurisprudence et journaux judiciaires.

DES

TROUBLES CAUSÉS AU LOCATAIRE

PAR DES TIERS

Et de leurs conséquences juridiques

Le titre même que nous donnons à cette thèse indique, d'une manière assez nette, les questions que nous nous proposons de traiter.

Nous supposons qu'une personne, à laquelle un propriétaire a conféré, en vertu d'un bail, un droit de jouissance sur un immeuble ou un meuble, est troublée dans cette jouissance par un tiers, c'est-à-dire par une personne autre que le bailleur, et nous nous demandons quels moyens la loi lui donne pour faire cesser le trouble, et pour se faire indemniser du préjudice causé. Peut-elle agir directement contre

l'auteur du trouble ? Son bailleur lui doit-il garantie dans tous les cas ? et quelle est l'étendue de cette garantie ?

Pour se rendre compte de l'intérêt de cette étude, il suffit de feuilleter un recueil de Jurisprudence ; on verra que les tribunaux ont constamment à juger des affaires où ces questions se posent. Tantôt ce sera un fermier, qui se plaindra d'avoir été évincé d'une terre, qui lui avait été louée, ou de dévastations commises par une armée ? Ou bien ce sera un locataire, dont l'appartement aura été cambriolé, ou dont la jouissance aura été rendue impossible par suite d'une épidémie ou du siège de la ville, où se trouve la maison louée.

Tantôt le trouble émanera d'un co-locataire, ou d'un propriétaire voisin. Les relations de voisinage entraînent, en effet, des inconvénients sans nombre, et souvent de nature à entraver sérieusement la jouissance du preneur ; c'est ce qui se produira, par exemple, si une industrie immorale, insalubre, ou simplement bruyante vient s'installer dans le même immeuble ou l'immeuble voisin.

L'administration peut enfin être une cause fréquente de troubles, non seulement dans les cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, et d'occupation temporaire, mais dans beaucoup d'autres hypothèses, telles que retrait d'autorisation donnée pour l'ouverture d'une salle de jeu, monopolisation du commerce ou de l'industrie exercée, interdiction d'habitation de l'appartement loué à raison de son insalubrité, etc.

A coté de cet intérêt pratique évident, l'étude de ces questions présente un réel intérêt juridique, étant données les nombreuses controverses nées de l'imprécision des textes. Ces textes, les articles 1725, 1726 et 1727 nous fournissent plutôt des solutions de détails, qu'ils ne nous indiquent les limites de ce que le preneur doit attendre du bailleur et de ce qui lui appartient de se procurer lui-même ; « C'est là, dit M. Boistel, une question qui passe absolument inaperçue, et il y a lieu de s'étonner qu'un contrat aussi usuel que le contrat de louage, puisse fonctionner depuis tant de siècles, en l'absence de règles fixes sur ce point. Les inspirations instinctives du bon sens et un esprit très général de conciliation peuvent seuls expliquer ce phénomène » (1).

A défaut de textes précis, les documents de l'ancien droit, les travaux préparatoires du Code civil, les principes généraux du louage nous donnent-ils le moyen de résoudre les difficultés, qu'engendrent les rapports du preneur avec les tiers ?

Nous y trouvons sans doute des renseignements précieux, mais non des documents sûrs. Les rédacteurs du code civil n'ont pas, en effet, entendu maintenir sans modifications les règles anciennes, qui régissaient le contrat de louage en général, et plus particulièrement le mode de répression des troubles causés par les tiers. Ils ont voulu innover, modifier

(1) Note sous Lyon, 28 févr. 1896. (D. 97, 2, 473).

la doctrine de Pothier, sans nous dire bien exactement les limites de leurs innovations. C'est ainsi qu'en rendant le droit du preneur opposable aux successeurs à titre particulier du propriétaire de l'immeuble, sans indiquer la portée exacte de ce changement, ils ont permis à une controverse de naître sur la nature même, réelle, personnelle ou mixte de ce droit.

Cette première controverse sur une question aussi fondamentale, aura, nous le verrons, des conséquences importantes par rapport au sujet que nous allons traiter. La même remarque pourrait être faite à propos des articles 1725, 1726 et 1727, qui ne reproduisent pas exactement la doctrine de Pothier ; l'article 1725, surtout, donnera lieu à de nombreuses difficultés d'interprétation, que les explications confuses données, lors de la discussion de son texte, sont loin d'aplanir.

Ajoutons enfin que la pratique moderne présente un grand nombre de situations peu connues de l'ancien droit : l'habitude prise de construire des maisons spacieuses, à plusieurs étages, divisées en nombreux appartements souvent séparés par de simples cloisons légères, en rendant plus intimes les rapports entre co-locataires, a donné naissance à des conflits plus fréquents et plus graves. Il y aurait même, d'après M. Planiol (1), dans cette complexité de rapports entre co-locataires et propriétaire, une

(1) Planiol, traité de droit civil, 3^e éd., t. 2, n^o 1684.

situation toute moderne dont l'effet juridique aurait échappé aux auteurs du Code civil, L'industrie, en se développant, a aussi entraîné une foule d'inconvénients nouveaux, tels que mauvaises odeurs, risques plus grands d'incendie, bruit causé par le fonctionnement de machines, danger provenant du voisinage d'un câble de force électrique, etc.

De même les locataires ont aujourd'hui à subir, des troubles jusqu'ici inconnus, provenant de l'extension des pouvoirs de l'Administration, en matière notamment de salubrité et de sécurité publiques.

A côté de cela, les désirs de luxe, de bien être, de tranquillité, d'hygiène ont rendu plus grandes les exigences des locataires ; le preneur d'une maison habitée bourgeoisement se considérera comme troublé dans sa jouissance, si une partie du même immeuble est louée à un commerçant ou à un industriel, si seulement ses co-locataires ne tiennent pas leur appartement dans un état suffisant de propreté, si leur jouissance est trop bruyante, si par exemple ils emploient une machine à coudre, se livrent à l'étude du piano d'une façon exagérée.

Le contrat de louage a également reçu des applications absolument nouvelles. Le locataire n'a plus toujours la garde de la chose louée ; on consent aujourd'hui des locations de coffres-forts dans les banques, de cases dans des vitrines de magasins pour y exposer des marchandises, laissant au bailleur la détention de la chose et la garde des objets, qui s'y trouvent déposés. Le propriétaire devenant gardien au lieu de preneur, les règles ordinaires con-

cernant la répression du trouble ne s'en trouveront-elles pas modifiées ? Dans le louage d'immeubles urbains, la présence d'un concierge préposé à la garde de l'immeuble n'entraînera-t-elle pas les mêmes effets ? "

L'intérêt juridique que présente l'étude de la répression des troubles causés par ces tiers ne résulte donc pas seulement des difficultés d'interprétation de textes, mais aussi de l'actualité de certaines situations.

A ces situations nouvelles, il faudrait des textes nouveaux, clairs et précis, et non des textes obscurs, incomplets, rédigés en vue d'hypothèses souvent bien différentes. L'on comprendra dans ces conditions l'incertitude qui règne tant dans la doctrine que dans la jurisprudence. Peu de matières donnent lieu à autant de controverses. Aussi beaucoup de régisseurs d'immeubles, redoutant les variations de la jurisprudence, ont pris leurs précautions, en insérant dans leurs baux des clauses extrêmement restrictives de la responsabilité du bailleur. Ne serait-ce pas plus simple dans des matières aussi pratiques, de fixer légalement les droits de chacune des parties contractantes ? Bien des surprises et des conflits seraient évités.

Nous diviserons cette étude en deux parties : Dans la première, nous traiterons des règles ordinaires de répression des troubles. Le premier chapitre sera consacré aux troubles de fait, le second aux troubles de droit, suivant en cela une distinction établie par

Pothier, et reproduite par le code civil dans l'article 1725 d'une part, les articles 1726 et 1727 d'autre part.

Dans une deuxième partie, nous étudierons, dans trois chapitres successifs, les troubles causés par le propriétaire voisin, les colocataires, et l'administration. L'étude spéciale des troubles causés au preneur, lorsqu'ils émanent des personnes rentrant dans l'une ou l'autre de ces catégories, est nécessitée par les difficultés que présente l'application des règles ordinaires (1).

(1) Nous ne croyons pas devoir placer en tête de cette étude un historique; il nous a paru préférable de faire l'examen de la doctrine de l'ancien droit à propos de chacune des questions principales, que nous aurons à examiner. Sur beaucoup de points, en effet, la doctrine de l'ancien droit et celle du code civil sont conformes, sur d'autres, les différences qui existent entre elles, ne ressortent clairement que par leur rapprochement.

Dans ces conditions, un historique général des troubles causés au locataire par des tiers aurait présenté certains inconvénients, il nous aurait surtout exposé à de nombreuses répétitions et redites.

PREMIÈRE PARTIE

DES RÈGLES ORDINAIRES DE RÉPRESSION

CHAPITRE PREMIER

Des troubles de fait

Par « trouble de fait » nous entendons toute entrave apportée à la jouissance du preneur par un tiers, pourvu que ce dernier ne prétende à aucun droit sur la chose louée.

Ainsi définie, la matière, que nous nous proposons d'étudier est prise dans son sens le plus général, et comprend toute entrave, qui peut être apportée à la jouissance des locataires, qu'elle émane d'un simple particulier et constitue le délit ou quasi-délit prévu par l'article 1382 du code civil, ou d'un groupe d'in-

dividus, en temps d'émeute ou de révolution, d'une armée au cours d'une campagne; qu'elle présente le caractère d'un acte passager, instantané, tel un vol de fruits, bris d'une vitre par un passant, ou d'un état permanent ou tout au moins durable, rendant l'appartement loué inhabitable, telle l'occupation de la maison par une armée ennemie; qu'elle porte une atteinte directe à la jouissance du preneur, ou cause une dégradation à la chose elle-même.

Seules seront écartées les hypothèses où le tiers, bien qu'il agisse par voie de fait, prétendra justifier ses actes, en invoquant un droit sur la chose louée. Exemple : un individu s'introduit dans l'appartement que j'ai pris à bail, ou traverse les champs que j'ai affermés, et sur les observations que je lui adresse, il déclare ne faire qu'user du droit de propriété, de location ou de servitude qu'il posséderait sur les lieux loués.

Ces hypothèses trouvent, naturellement, leur place dans le chapitre second de cette première partie, le trouble que je subis étant devenu de droit, par suite de la prétention émise par le tiers.

Nous étudierons successivement dans ce chapitre : 1^o le droit de poursuite du preneur contre l'auteur du trouble ; 2^o le droit à garantie du bailleur. Cette seconde question retiendra particulièrement notre attention. Par exception, en effet, à l'article 1719, aux termes duquel le bailleur est tenu de procurer au preneur la jouissance de la chose, l'article 1725 édicte « que le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur des troubles que des tiers apportent, par voies

de fait, à sa jouissance, sans prétendre, d'ailleurs, aucun droit sur la chose louée, sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel ».

Nous aurons à nous demander quelles sont les conséquences de cet article, ses conditions d'application, les exceptions provenant des clauses expresses ou tacites, les règles, qui devront être appliquées dans les hypothèses qu'il n'a pas prévues.

SECTION I

Du droit de poursuite du preneur contre l'auteur du trouble.

Ce droit de poursuite est expressément réservé par l'article 1725 « sauf au preneur à le poursuivre en son nom personnel ». Il suit, de là, que dans les cas où l'article 1725 trouvera son application, aucun doute ne saurait exister, quant à la recevabilité de l'action directe du preneur contre l'auteur du trouble de fait. C'est ainsi qu'un fermier sera en droit d'intenter une action contre le tiers qui volera les fruits produits par le terrain loué, qui traversera son champ et causera des dégâts aux récoltes; le locataire d'un droit de chasse pourra poursuivre le délit de chasse commis sur la propriété louée (1).

(1) Rouen, 22 février 1878 (S. 79, 2, 260). Rennes, 1^{er} mai 1878 (S. 79, 2, 197). Rennes, 13 juillet 1887 (S. 90, 2, 3. D. 88, 2, 229). Baudry-Lacantinerie et Wahl-Du-louage, I, n° 412 et les ouvrages qu'ils citent. Code civil annoté, Fuzier-Hermann, article 1719, n° 174 et s.

Le locataire pourra poursuivre l'individu qui se sera introduit chez lui dans le but d'y voler.

Pour connaître le tribunal compétent pour juger ces litiges, il suffira de se référer au droit commun réglé par les codes de procédure civile ou pénal, et les lois spéciales, telles la loi du 3 mai 1844 pour le délit de chasse, l'article 6 de la loi du 13 juillet 1905, pour les dommages causés aux champs, fruits et récoltes.

PARAGRAPHE PREMIER

Des limites de l'action directe du preneur contre le tiers.

Nous avons dit que, dans les cas prévus par l'art. 1725, l'action du preneur contre l'auteur du trouble était toujours recevable; nous verrons, d'autre part, plus loin, en étudiant la garantie due par le bailleur dans les mêmes hypothèses, que l'article 1725 ne contient pas une règle générale applicable à tous les troubles de fait. Dans ces conditions, il importe de savoir si l'article 1725 forme une exception au droit commun et si, par suite, l'action directe du preneur doit être restreinte aux hypothèses prévues par ce texte ou si, au contraire, il n'est que la confirmation d'un principe plus général, qui devra être appliqué aux troubles de fait, en dehors même des conditions imposées par cet article.

D'après M. Yzeux (1) le droit conféré au preneur

(1) De la nature du droit du preneur. *Revue critique de jurisprudence et de droit*. Année 1893, p. 102.

par l'article 1725, ne peut se justifier que si l'on admet la réalité du droit de jouissance du preneur. « En vertu de quel droit, dit-il, le preneur pourrait-il repousser les voies de fait ? En appliquant logiquement les conséquences du principe que le droit du preneur est purement personnel, c'est-à-dire qu'il n'a qu'un droit de créance envers le bailleur, il faudrait décider que le preneur doit avoir action contre le bailleur, dès qu'il ne jouit plus, et qu'il ne peut avoir que cette seule action. Or l'article 1725 édicte qu'il n'a aucune action contre le bailleur pour les troubles de fait, mais qu'il peut poursuivre personnellement ceux qui le troublent, ce qu'il ne peut faire, que comme conséquence du droit réel. »

La règle de l'article 1725 ne pourrait donc être généralisée à tous les troubles de fait, que si l'on reconnaît un droit réel au preneur ; si, au contraire, avec la majorité de la doctrine et la jurisprudence la plus suivie, on admet la personnalité de son droit, l'on devra, si l'on en croit M. Izeux, restreindre strictement cette règle aux cas prévus par l'article 1725, puisqu'elle contient une exception formelle au principe de la personnalité.

L'adoption de ce système entraînerait des conséquences graves. Exemple : la personne, locataire d'un objet mobilier, tel une bicyclette, un cheval, une voiture, si un tiers se rend coupable d'un vol, de dégradations quelconques sur cet objet, ne serait pas en droit d'intenter une action contre lui, en réparation du préjudice qui lui a été personnellement causé. Bien plus, le locataire d'un appartement ne pourrait

se faire indemniser par l'individu qui aurait cassé des vitres ou brisé la porte d'entrée. Ces hypothèses et bien d'autres, comme nous le verrons plus loin, doivent être exclues de l'application de l'article 1725. Cette théorie, si l'on se s'attache qu'à la nature réelle ou personnelle du droit du preneur, semble difficile à réfuter. M. Guillouard fait également résulter la conséquence suivante de la nature du droit du preneur : « si le preneur a un droit réel, il aura une action pour défendre son droit contre ceux, qui en troublent l'exercice ; si au contraire il n'a qu'un droit personnel, il pourra seulement, s'il est troublé, s'adresser à son bailleur et lui demander de le défendre et de lui assurer la paisible possession de la chose louée (1).

Nous ne croyons pourtant pas cette opinion fondée. C'est qu'en effet le preneur, pour ceux mêmes, qui ne lui reconnaissent qu'un droit personnel, n'est pas simplement un créancier ordinaire ; il devient, à dater du jour où la chose lui a été délivrée, détenteur de cette chose, et c'est, à ce titre, qu'il va pouvoir repousser les troubles de fait émanant des tiers. Aussi l'article 1725, en recevant l'action du preneur contre les auteurs du trouble de fait, ne contient-il, à notre avis, qu'une application du principe de l'article 1382. Ce droit de poursuite directe ne sera donc pas restreint aux hypothèses prévues par l'article 1725, il n'aura d'autres limites que celles prescrites par l'article 1382.

(1) Du louage. I, n° 22 IV.

En effet, aux termes de ce dernier article « quiconque cause préjudice à autrui doit le réparer ». Pour que l'on puisse l'invoquer, les commentateurs du code civil exigent trois conditions « 1^o que le fait dommageable soit imputable à son auteur, et qu'il en soit responsable ; 2^o qu'un préjudice soit causé ; 3^o qu'il y ait une relation de cause à effet entre la faute et le dommage. » Quelle est, de ces trois conditions, celle dont l'absence mettrait obstacle, dans notre hypothèse, à son application ? Ce ne peut être ni la première, ni la troisième. Nous ne croyons pas davantage que ce puisse être la seconde. Le preneur n'est pas, en effet, obligé d'opposer son droit de jouissance au preneur, pour démontrer qu'un préjudice lui a été causé. Du moment que le preneur détenait l'immeuble lors du trouble, il n'est pas douteux que le tiers, qui l'expulse de cet immeuble, lui cause un préjudice, ce preneur n'eût-il aucun droit. Pour prouver le préjudice que lui causent les dégâts commis par un tiers sur ses récoltes, il suffira, au fermier d'établir que c'est lui qui cultive le champ dont s'agit, qu'il a fait les semailles, que c'est lui qui va récolter ses fruits. Point n'est besoin de montrer son bail. Il en est de même, si le preneur est un locataire d'un immeuble urbain, ou d'un meuble quelconque, le préjudice que lui cause le tiers sera suffisamment établi, lorsqu'il aura fait la preuve, non pas de son droit, mais des faits qui constituent sa jouissance.

Concluons donc, en rejetant formellement le système de M. Yzeux : le droit conféré par l'article

1725 au locataire ne contient, d'une part, absolument rien de contraire à la personnalité de son droit de jouissance ; cet article n'étant, d'autre part, qu'une application de l'article 1382, nous devons reconnaître son action recevable sous les seules conditions prévues par ce dernier texte.

Les auteurs admettent généralement cette extension, et fondent indifféremment les solutions, qu'ils donnent aux conflits que nous étudions, soit sur l'article 1725, soit sur l'article 1382. Cet article 1382, dit M. Guillouard « doit être appliqué aussi bien au locataire qu'à toute autre personne, qui invoque les dispositions de ce texte (1). »

La jurisprudence suit le même système. C'est ce qui résulte notamment du considérant suivant donné par la Cour de Cassation à un arrêt du 12 juillet 1892 (2). « Attendu que le preneur ne fait qu'exercer contre l'auteur du fait illicite et dommageable, dont il se plaint, une action personnelle fondée sur l'article 1382, et qui existait, à son profit, indépendamment des rapports créés entre lui et le bailleur par le bail. »

Que faut-il penser du droit de poursuite directe du preneur contre l'auteur du trouble de fait, si ce trouble est antérieur à son entrée en jouissance ?

Le plus souvent, le trouble de fait se produira au

(1) Guillouard I, n° 175. Voir aussi nos 163, 164. Baudry-Lacantinery et Wahl. I, n° 412 et 413.

(2) S 96, 1, 510.

cours de la jouissance du preneur, mais le contraire peut arriver. Le preneur peut avoir à subir les conséquences d'un trouble de fait survenu, soit avant la date de son bail, soit avant son entrée en jouissance. Nous devons étudier successivement ces deux hypothèses.

Première hypothèse. — Le trouble de fait s'est produit antérieurement au bail consenti au preneur.

La jurisprudence nous offre des exemples nombreux de troubles de fait, qui, bien qu'antérieurs au bail consenti au preneur, lui causent un préjudice sérieux.

C'est ce qui se produit notamment lorsque le locataire, ou fermier précédent, a commis des abus de jouissance. Le preneur peut-il agir directement contre ce tiers, en l'hypothèse, son prédécesseur dans la jouissance de l'appartement ou de la ferme, en se fondant sur les articles 1725 et 1382 ?

La Cour de Grenoble a répondu à cette question par l'affirmative, dans les circonstances suivantes : Les sieurs X..., fermiers de l'octroi de Vienne, avaient, au moment de l'expiration de leur bail, consenti des réductions importantes sur les droits d'octroi ou contributions, si bien qu'une grande quantité de marchandises entra dans la ville. Il en résulta un énorme préjudice à l'encontre des nouveaux fermiers, qui, se fondant sur l'article 1382, assignèrent leurs prédécesseurs, en paiement d'une indemnité égale à la réduction des recettes. La Cour de Grenoble admit cette demande et condamna les anciens fer-

miers, à la réparation du préjudice causé (1). « Considérant que Richard et consorts, fermiers de l'octroi de la ville de Vienne, pendant l'année 1848, auraient pu régulièrement former la demande contre la ville de Vienne, pour inexécution de certaines clauses du bail, qu'elle leur avait concédé, sauf à elle à appeler en garantie, si elle l'eût jugé convenable à ses intérêts, les sieurs Sylve et consorts, fermiers sortants ; que néanmoins, s'agissant dans la cause, d'une action en réparation du préjudice que Richard et consorts prétendent leur avoir été causé par le fait personnel de Sylve et consorts, leurs prédécesseurs immédiats dans la ferme de l'octroi de la ville de Vienne, les demandeurs ont pu valablement assigner ces derniers, en vertu des principes généraux du droit et des dispositions de l'article 1382 du Code civil, sans être tenus de mettre en cause la ville de Vienne.

Considérant que c'est vainement qu'on oppose à Richard et consorts leur défaut de qualité, en prétendant que, lors des faits reprochés à Sylve et consorts, Richard et autres n'étant pas encore fermiers, n'avaient aucun droit à se plaindre de faits antérieurs à leur entrée en jouissance.

Considérant qu'il est hors de doute que les remises consenties ont eu pour effet de diminuer la recette future de la ville de Vienne. »

Cet arrêt est approuvé par M. Guillouard (2), qui

(1) Grenoble, 6 février 1850. (D. 50, 2, 149.)

(2) Guillouard. Louage t. 1, n° 163, p. 165.

voit, dans cet abus de jouissance, une véritable voie de fait commise sans droit, et dont le fermier a qualité pour demander la réparation.

La solution contraire nous paraît préférable, le préjudice n'a pas, en effet, été causé au preneur, mais au propriétaire ; c'est à lui seul que doit appartenir l'action.

Comment le preneur aurait-il pu l'acquérir ?

Au moment où le trouble s'est produit, non seulement il n'était pas en possession des lieux loués, mais le bail n'avait pas encore été consenti. Dans ces conditions, les agissements de ce tiers n'ont pu porter atteinte à sa jouissance, puisqu'il n'y avait pas encore droit. Pour qu'il en fût autrement, il faudrait qu'il ait été subrogé par le bailleur dans ses droits et actions contre le tiers auteur du trouble (1).

La Cour de Cassation, à la date du 12 juillet 1892, rendit un arrêt qui semblerait en opposition avec le système que nous soutenons : un barrage avait été établi par un riverain d'un cours d'eau, contrairement à tous les règlements ; un locataire d'un moulin établi en-dessous, se jugeant lésé avait, bien que son bail fut postérieur à cet établissement, assigné l'auteur du trouble en dommages-intérêts. La Cour de Cassation reconnut le droit du preneur d'agir, en vertu de l'article 1382. Cet arrêt (2), ainsi que le fait

(1) Voyez en ce sens Huc. t. 10, n° 304, p. 411. Note 2, sous Grenoble, 6 février 1850. (D. 50, 2, 149.) Note sous Cass. 12 juillet 1892. (S. 96, 1, 510.) Trib. de Langres, 15 juin 1887. La Loi du 21 février 1887.

(2) Cass. 12 juillet 1892. (S. 96, 1, 510.)

remarquer l'auteur anonyme d'une note, ne tranche ni dans un sens, ni dans l'autre, la question de principe. En l'espèce, on pouvait considérer le trouble comme successif, se produisant aussi bien au cours du bail du nouveau locataire, qu'avant son entrée en jouissance. Le preneur ne souffrait donc pas des conséquences d'un trouble passé, mais d'un trouble actuel. La Cour de Cassation pouvait, dans ces conditions, sans violer l'article 1382, déclarer recevable l'action de ce preneur (1).

Deuxième hypothèse. — Le trouble a été causé au cours du bail, mais avant l'entrée en jouissance.

Nous supposons que le trouble intervient pendant la période qui s'écoule entre la signature du bail et l'entrée en jouissance du preneur. Le droit du preneur existe, mais la chose ne lui ayant pas encore été délivrée, il n'en a pas encore la possession.

Dans cette hypothèse, comme dans la précédente, le trouble émanera le plus souvent du locataire ou du fermier précédent, qui refusera de se dessaisir de la chose louée. Nous croyons aussi que la solution devra être la même, et cette solution résulte implicitement des explications que nous avons précédemment données. Le droit résultant du bail n'est pas, en effet, sauf pour les partisans de la réalité de ce droit, opposable aux tiers ; n'étant pas opposable, le

(1) Voyez à propos d'une hypothèse similaire, Lespinasse, *Revue critique* 1876, p. 300. Questions rurales, 5^e question.

preneur qui n'est pas encore en possession, sera dans l'impossibilité de démontrer que le trouble, dont s'agit, lui a causé un préjudice. Cette solution a été admise implicitement par un arrêt de la Cour de Paris, en date du 6 juillet 1893

Le preneur avait, en l'espèce, eu connaissance de l'occupation des lieux loués et s'était engagé à faire expulser lui-même le tiers occupant, sans que le bailleur pût en être inquiété. Malgré cette clause, n'ayant pu entrer en jouissance à l'époque fixée, il assigna le bailleur en garantie. Ce dernier répondit à cette demande, en invoquant d'une part, la clause, dont s'agit, et d'autre part, l'article 1725. Un jugement du Tribunal civil de la Seine du 25 février 1893 admit la demande, en se fondant notamment sur ce qu'il est de jurisprudence que, si des obstacles de fait sont opposés par des tiers à la mise en possession, même par simple voie de fait, c'est au bailleur à les faire cesser ; que l'article 1725 est applicable à ce cas. Ce jugement fut réformé en partie par la Cour d'appel de Paris, le 6 juillet 1893 (1), mais seulement en ce qui concerne l'interprétation de la clause sus-énoncée. Le preneur est donc en droit de poursuivre l'auteur du trouble, en vertu de la subrogation consentie par le bailleur dans ses droits et actions contre le tiers, et non en conformité des articles 1725 et 1382.

(1) S. 1894, 2, 147.

PARAGRAPHE II

Des conséquences de l'action accordée au preneur

L'action du preneur étant fondée sur le principe de l'article 1382, elle aura pour résultat le plus direct de faire condamner l'auteur du trouble à des dommages et intérêts, qui seront fixés conformément aux règles du droit commun.

Le plus souvent cette action lui sera suffisante ; mais il peut arriver que le trouble n'ait pas seulement présenté le caractère d'un acte instantané, tel le bris d'une vitre, le vol de fruits, mais ait créé un état permanent. Ex. : le preneur a été dépossédé du terrain loué, le riverain supérieur a établi un barrage, qui rend impossible l'irrigation des terrains loués. Dans ces hypothèses, l'allocation de dommages et intérêts, si elle l'indemnise du préjudice par lui subi, n'aura pas pour résultat de mettre fin au trouble ; elle ne l'indemniserait même pas du préjudice que lui cause cette situation pour l'avenir. Il est, en effet, de principe que l'allocation de dommages et intérêts ne peut être faite que pour un dommage actuel et certain. Le locataire d'un lavoir, qui subit un préjudice du fait du détournement des eaux, ne sera donc pas en droit de réclamer à l'auteur du trouble la réparation du préjudice qui lui sera causé par les agissements du riverain supérieur jusqu'à la fin du

bail. La jurisprudence (1) moderne corrige, il est vrai, dans une certaine mesure, ce système en se reconnaissant le droit de fixer, dès à présent, les dommages et intérêts à payer pour le trouble futur, lorsqu'elle possède des éléments de preuve suffisants. Mais cette fixation préventive de dommages et intérêts a pour seul résultat d'éviter des recours continuels à la justice, elle est donc loin de donner satisfaction complète au locataire troublé. Les choses resteront en l'état, à moins que le tiers, sous la menace de ces dommages et intérêts, d'autant plus élevés que sa résistance sera plus injuste, cède de son plein gré et réintègre le preneur dans la situation qu'il occupait avant le trouble.

Dans ces conditions, il y aurait pour ce preneur dépossédé en totalité ou en partie de la chose louée, un grand intérêt à pouvoir exercer les actions possessoires.

Si l'on s'en tenait au texte même de l'article 23 du code de procédure civile, il semblerait bien que ce droit d'agir au possessoire doive toujours lui être refusé, qu'il s'agisse de la complainte, de la dénonciation de nouvel œuvre ou de la réintégrande. Cet article est, en effet, conçu en termes très formels : « Les actions possessoires ne seront recevables qu'autant qu'elles auront été formées dans l'année du trouble, par ceux, qui depuis

(1) Bruxelles, 7 juillet 1873. (Pas. 73, 2, 297). Cass. 10 janvier 1877 (S. 77, 1, 181). Rêq. 19 mai 1868 (D. 68, I, 486).

une année au moins, étaient en possession par eux ou les leurs à titre non précaire ». La possession du fermier ou du locataire sur la chose louée étant atteinte du vice de précarité ne serait donc pas suffisante pour fonder une action possessoire quelconque. C'est d'ailleurs, ce que l'on admet, sans contestation, en ce qui concerne la complainte et la dénonciation de nouvel œuvre (1).

« Attendu, dit un arrêt de la Cour de Cassation du 20 janvier 1879 (2), que l'action en complainte n'appartient qu'à celui qui exerce à titre non précaire vis-à-vis de l'auteur du trouble la possession d'un héritage ou de droits réels de servitude, d'usage ou de jouissance auxquels l'héritage est affecté ».

La question est au contraire controversée quant à l'exercice par le locataire de l'action en réintégrande. La doctrine est, en effet, très divisée sur le point de savoir quelle est la nature de cette action et quelles sont ses conditions d'application. Tandis que certains auteurs reconnaissent à la réintégrande tous les caractères d'une action possessoire ordinaire, qui

(1) Merlin, Répert. V^o Servitudes, § 35. Duvergier Du Louage I, n^o 318. Bioche, V^o Action possessoire. n^o 220. Garsonnet, *Traité théorique et pratique de procédure*, 2^e éd. I, n^o 625 § 365. Boitard, Colmet-Daage et Glasson, *Leçons de procédure civile* I, n^o 630.

(2) Req. 20 janvier 1879 (S. 80, 1, 465 et la note 1) Cass. 7 sept. 1808. D. Rep., Voir Servitudes, n^o 717, 2). Cass. 17 avril 1827. D., p. 27, 1, 200. D. Rep., V^o Action possessoire, n^o 527, Voir cont., Paris, 8 juillet 1861. (D. 61, 2, 198, S. 62, 2, 274.)

reçoit seulement une dénomination spéciale, au cas de dépossession par violence ou voie de fait (1), d'après d'autres auteurs elle serait aussi ouverte à celui qui n'aurait pas une possession annale (2) ; certains, enfin, considèrent la réintégrande comme une action possessoire d'une espèce particulière dispensée, non seulement de la possession annale, mais n'exigeant même pas une possession continue à titre de propriétaire (3). Cette troisième opinion rend donc recevable son exercice par le preneur, à la condition qu'il ait une possession matérielle et actuelle et qu'il ait été dépossédé par violence et voies de fait. C'est en ce sens qu'est depuis longtemps fixée la jurisprudence de la cour de cassation (4).

« Attendu, dit un arrêt de la cour de cassation du 17 novembre 1891, que l'action possessoire intentée était une demande en réintégrande, pour l'exercice de laquelle, par conséquent, la simple détention

(1) Toullier II, n° 126 et s. Chauveau sur Carré, quest. 107 bis. Boitard et Colmet-Daage I, n° 633. Allain et Carré, *Manuel encyclopédique des Juges de paix*, n° 826.

(2) Glasson sur Boitard et Colmet-Daage I, p. 704, n° 633.

(3) Bioche, Dict. de procéd., V° Actions possessoires, n° 236. Rodière I, p. 74 et s. Aubry et Rau, 5^e éd., t. 2, p. 247, § 189. Gag. Beaume et Millon, Dict. des justices de paix, V° Action possessoire n° 37. Code de procédure civile Tissier, Darras, art. 23, n° 825.

(4) Cass. 17 novembre 1891 (S. 92, 1. 64), V° arrêts cités par Code proc. civ. Tissier et Darras, art. 23, n° 883 et s. et Dal. Rép. V° Action possessoire, n° 102.

matérielle et actuelle, eût-elle même été précaire, pouvait être utilement invoquée. »

SECTION II

De la garantie due par le bailleur

Nous avons à nous demander dans ce paragraphe si le preneur, outre l'action directe contre l'auteur du trouble, que nous avons reconnu lui appartenir dans les limites de l'article 1382 du code civil, peut recourir contre son bailleur en garantie.

En matière de louage la garantie est la règle. C'est ce qui résulte des principes généraux consacrés par les articles 1719 et suivants du code civil. Contrairement au nu-propriétaire qui doit, suivant la formule usitée, « laisser jouir », c'est-à-dire s'effacer, quant à ses droits de propriétaire, pour laisser la place à l'exercice du droit de jouissance de l'usufruitier, le bailleur est tenu de procurer au preneur la jouissance de la chose (art. 1719), il doit le mettre à même de jouir, en lui délivrant la chose en bon état de réparations (art. 1719-1720), faire au cours du bail toutes les réparations locatives (art. 1720), répondre de tous les défauts de la chose, subir une diminution de loyer, toutes les fois que la jouissance se trouvera diminuée, même sans sa faute, par un cas, fortuit (art. 1722). Cette règle étant générale, doit s'appliquer même aux troubles de fait causés au preneur par des tiers.

Nous en tirerons la conséquence, que la garantie sera due toutes les fois que l'on ne se trouvera pas dans les termes exacts de l'article 1725, qui, ainsi que nous l'avons déjà dit, établit une exception importante à cette règle, lorsque le trouble consiste en voies de fait portant sur la jouissance du preneur.

Nous étudierons successivement dans trois paragraphes :

1^o L'exception à la garantie insérée dans l'art. 1725 son historique, sa raison d'être, ses effets; 2^o les conditions d'application de cet article; 3^o la nature de la garantie dans les cas où elle a lieu, l'article 1725 étant inapplicable. Dans un appendice, nous examinerons les conséquences des clauses expresses ou tacites comportant une exception à la règle de l'article 1725.

PARAGRAPHE PREMIER

De l'exception à la garantie insérée dans l'article 1725.

Historique, sa raison d'être, ses effets.

En supprimant le droit du preneur à la garantie, lorsque le trouble était apporté par voie de fait à sa jouissance par un tiers, le code civil n'a pas fait une innovation complète. Pothier posait, en effet, la règle suivante : « Le locateur n'est pas garant du trouble de fait. Le fermier n'a d'action que contre ceux qui l'ont causé, actionem injuriarum, et si cette action lui est inutile, soit parce que l'on ne connaît pas ceux qui lui ont causé le tort, soit par leur insol-

vabilité, et qu'il ait été privé par ce moyen de tous les fruits qu'il avait recueillis, ou de la plus grande partie, le fermier peut seulement, en ce cas, demander la remise de sa ferme pour le tout ou partie ; de même qu'il le peut dans tous les cas auxquels il a été empêché de jouir par une force majeure, qu'il n'a pas pu empêcher » (1).

Il résulte de cette situation que Pothier apportait une double restriction au principe de la non garantie. Le preneur, victime d'un trouble de fait, avait un recours contre le bailleur, lorsqu'il n'avait pas pu se faire dédommager par le tiers du préjudice à lui causé, soit à cause de l'insolvabilité de ce tiers, soit parce que, ignorant quel était l'auteur du trouble, il n'avait pu intenter son action contre lui.

Le projet du code civil avait reproduit exactement ce système et l'article 32 du titre du louage était ainsi conçu : « Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble, que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance sans prétendre, d'ailleurs, aucun droit sur la chose louée sauf au preneur à le poursuivre en son nom, et à demander, même s'il y échet, une diminution de prix à raison de ces voies de fait, suivant ce qui est dit à l'article 70 ».

« Si le fermier a été empêché de jouir d'une partie du fonds, le propriétaire lui doit toujours un rabais proportionné sur le prix de ferme ».

(1) Pothier *Traité du contrat de louage*, 2^e, p. chap. 1^{er}, section II, n^o 81.

Mais cet article 32 (aujourd'hui 1725) recut, au cours de la discussion devant le Conseil d'Etat, une modification importante. M. Lacuée fit remarquer qu'il était contradictoire de décharger le bailleur de toute garantie, en cas de trouble apporté par les voies de fait à la jouissance du preneur et de demander pourtant une diminution de prix. M. Reynaud vit une contradiction entre le renvoi à l'article 70 et le principe de l'article ; car, ajouta-t-il, le bailleur deviendrait responsable des vols et coupes faites furtivement par des tiers sur les terres données à ferme. A ces critiques, Tronchet répondit qu'il n'était dû de diminution sur le prix que lorsque une partie de la récolte avait été détruite par des événements de force majeure, tels que ceux de la guerre, et l'article fut adopté, sauf la dernière partie, qui fut retranchée (1).

Les critiques de MM. Lacuée et Reynaud étaient-elles fondées ? Non, ou du moins elles étaient fort exagérées. La prétendue contradiction entre les deux articles 32 et 70 n'en était pas une. Tout d'abord le principe de la non garantie restait entier dans le plus grand nombre d'hypothèses, la diminution du prix ne pouvant être exigée que dans les deux cas spécifiés : Insolvabilité de l'auteur du trouble, impossibilité de le poursuivre. Ensuite, il n'y avait aucun inconvénient à ce que le preneur fût protégé par deux actions, l'une contre l'auteur du trouble, l'autre contre son bailleur ; d'autant plus que cette

(1) Voyez Fenet, t. 14, p. 222.

seconde action n'avait pas pour effet, comme la première, de l'indemniser de tout le préjudice à lui causé, mais simplement d'opérer une réduction de prix proportionnelle à la diminution de jouissance.

Il n'y avait rien là que de très normal. Nous verrons par ailleurs que, même avec la rédaction actuelle de l'article 1725, ce résultat se produit assez souvent.

Quoi qu'il en soit, d'une manière générale, le principe de non garantie, qu'édicte cet article, ne peut donner lieu à aucune critique. Cette solution s'imposait même. L'on ne saurait, en effet, admettre que le preneur dût se borner à se laisser jouir, sans avoir aucun rôle actif à jouer. Du moment que la chose louée présente les qualités nécessaires pour servir à l'usage auquel elle est destinée, c'est le preneur, dit M. Boistel (1), qui doit être chargé de tirer parti des avantages et des agréments qu'elle comporte. C'est au fermier qu'il appartient de cultiver le champ, de faire tout le travail pour préparer la récolte, pour la recueillir; c'est au locataire qu'est délégué le soin de meubler la maison, de s'y installer et de faire tous autres actes de jouissance. Le contraire ne se comprendrait même pas. Dans ces conditions, lorsque ces actes de jouissance seront entravés par le fait d'un tiers, lorsqu'un individu lui interdira la porte d'entrée de son appartement, lorsqu'un voleur viendra dérober les fruits produits par

(1) Boistel, note sous Cour Lyon 8 février 1896 (D. 97, 2, 443).

les terrains affermés, pourquoi rendre le bailleur responsable de ces troubles? Le bailleur n'a pris aucune part à ces voies de fait, l'immeuble ou le meuble loué n'en n'a pas moins conservé toutes les qualités qu'il possédait au moment du bail. Le trouble, en un mot, n'a atteint que la jouissance que le preneur devait naturellement se procurer à lui même.

Ainsi que le dit M. Guillouard, le caractère particulier de ces troubles, c'est qu'ils ne sont pas dirigés contre la chose, mais bien plutôt contre la jouissance de cette chose, jouissance qui appartient au preneur : « Elle est à lui, qu'il la défende ainsi qu'il doit défendre seul son mobilier ou les animaux qu'il a amenés sur la ferme, contre les entreprises des tiers » (1). C'est d'ailleurs cette raison que faisait valoir le tribun Mouricault pour justifier la disposition exceptionnelle de l'article 1725. « C'est le preneur seul que les tiers attaquent ; c'est à sa jouissance personnelle qu'ils attentent ; c'est à lui seul à les faire réprimer (2). »

Certains auteurs (3) justifient autrement l'article 1725. Par la tradition qui lui est faite, disent-ils, de la chose louée, le preneur devient gardien de cette chose. Il est juste que l'on laisse à sa charge des dégâts qui ne produisent pas un de ces préjudi-

(1) I. n° 158.

(2) Fenet XIV, p. 327.

(3) Troplong, I. n° 258 — Demante et C. de Santerre VII, n° 171 bis, *in-fine*, B. Lacantinerie et Wahl I, n° 404.

ces énormes que la loi prend en considération pour venir au secours du fermier (art. 1769), car ils sont le plus souvent le résultat d'une faute ou négligence desapart. Souvent aussices troubles sont occasionnés par des inimitiés entre le preneur et des tiers, dont il serait injuste de faire supporter les conséquences au bailleur.

Cet argument n'explique pas, à notre avis, complètement l'article 1725. S'il est vrai que ces troubles sont parfois le résultat d'un défaut de surveillance, on ne saurait généraliser, et lorsque le preneur aura fait tout ce qui était en son pouvoir pour éviter le trouble, il n'y aura plus de raison de refuser au preneur la garantie. Seuls des motifs d'intérêt pratique peuvent légitimer l'irrecevabilité de l'action.

L'argument précédent a l'avantage d'expliquer d'une manière plus complète l'article 1725 et de justifier même la modification, qu'y ont apportée les rédacteurs du code civil.

Les conséquences de l'article 1725 sont simples : la garantie est supprimée, et le preneur n'a d'autre moyen de se faire indemniser du préjudice, qu'il a subi, que d'agir directement contre l'auteur du trouble.

SECTION II

Du domaine d'application de l'article 1725

L'article 1725 étant une exception à l'article 1719, il importe de délimiter exactement son champ d'ap-

plication. Nous compterons trois conditions nécessaires pour son application.

1. Le trouble doit avoir été causé durant la jouissance du preneur.

2. Il doit émaner d'un véritable tiers.

3. Il doit porter une atteinte directe à la jouissance du preneur.

Cette troisième condition retiendra particulièrement notre attention, à raison des divergences existant tant dans la doctrine que dans la jurisprudence et de l'importance pratique de la solution à admettre.

ARTICLE PREMIER. — Le trouble doit avoir été causé durant la jouissance du preneur.

Nous avons déjà vu que, dans la même hypothèse, le preneur, à moins de circonstances spéciales, n'avait pas d'action contre l'auteur du trouble. Si, conformément à l'article 1725, on lui refusait la garantie, ce preneur n'aurait donc aucun moyen d'obtenir réparation du préjudice subi et serait tenu de le supporter définitivement.

a) Le trouble est antérieur au bail.

Il est évident qu'en pareil cas, l'article 1725 est inapplicable. Le tiers n'a pu, en effet, porter atteinte à la jouissance du preneur, puisque le trouble s'est produit à un moment où il n'y avait pas encore droit. Il ne peut donc avoir à supporter que les conséquences d'un trouble de fait qui aurait atteint la substance même de la chose, ex : abus de jouissance commis par un ancien fermier. Or, nous verrons plus loin, que cette hypothèse ne rentre pas dans les cas d'application de l'article 1725.

Malgré cela, la garantie ne sera pas toujours due. Car, le locataire a dû connaître ces abus de jouissance au moment où il a consenti le bail, et le prix de location a dû être calculé en tenant compte de la dépréciation subie par la chose. Pour qu'il en fût autrement, il faudrait supposer que ces abus de jouissance fussent restés ignorés, ou encore aient causé une détérioration matérielle de la chose ; bris de vitres ou de glace. Le preneur pourrait alors agir en garantie contre le bailleur, soit par application de l'article 1721, si la chose est viciée, soit en conformité de l'article 1720, pour n'avoir pas délivré la chose en bon état de réparation (1).

b) Le trouble est postérieur à la signature du bail, mais antérieur à l'entrée en jouissance.

L'article 1725 ne saurait être appliqué dans cette hypothèse pas plus que dans la précédente et pour les mêmes motifs. Ainsi que le dit M. Lespinasse, « le bailleur n'ayant pas satisfait à son engagement principal, qui consiste à livrer la chose au preneur, celui-ci a le droit de lui dire : ce n'est pas moi qui suis troublé puisque je ne possède pas encore, c'est à vous seul que s'adressent les voies de fait, et c'est vous qui devez les faire cesser, afin de remplir envers moi la première obligation que le bail vous impose. » (2).

(1) Huc, t. X. n° 304, p. 411. — Cass. 21, juil. 1881 (S. 81, 1, 262) et la note.

(2) *Revue critique* année 1876, p. 300. 7^e question.

ARTICLE 2. — Le trouble doit émaner d'un tiers.

Cette condition résulte du texte même de l'article 1725, et l'on comprend facilement que cet article ne puisse s'appliquer, lorsque la voie de fait émane soit du bailleur soit d'un de ses proposés : tenu de faire jouir, il ne saurait, en aucun cas, entraver cette jouissance d'une manière quelconque, soit par lui-même, soit par l'intermédiaire d'une personne dont il doit répondre.

1^o Le trouble émane du bailleur. Il n'est pas besoin pour écarter l'application de l'article 1725 de supposer que le bailleur soit l'auteur unique de la voie de fait, cause du trouble ; il suffit qu'il y ait pris une part quelconque, si indirecte et si minime soit-elle, sauf à ce bailleur à se retourner contre les co-auteurs du trouble et leur faire supporter une partie des dommages et intérêts qu'il aura dû payer (1).

1^o Le trouble émane d'un préposé du bailleur. La jurisprudence considère comme tels :

- a) L'entrepreneur de ramonage(2) ;
- b) L'entrepreneur de vidange(3) ;
- c) Le concierge.

Cette responsabilité du bailleur ne sera pas générale, mais, conformément au principe de l'article

(1) Trib. de Lyon, 15 Juin 1887. — *Gaz. Tribunaux* du 31 août 1887.

(2) Trib. civ. de Lyon, 31 mars 1896. — *Monit. Judic. Lyon*, 22 juillet 1896.

(3) Rouen, 11 mai 1892. — *Rec. Rouen*, 92, 1, 99. (Voir, pour le trouble survenu au cours des opérations d'expertise, Trib. civ. Lyon, 8 août 1901, *Mon. Lyon* 19 nov. 1901).

1384, ne se produira que dans les limites édictées par cet article. Suivant l'opinion, dominante en doctrine, admise par la jurisprudence, le rapport de commettant à préposé et la responsabilité qui en est la conséquence dépendent essentiellement des deux circonstances suivantes : 1^o Libre choix du préposé par le commettant ; 2^o subordination du préposé au commettant. Il suit de là que le bailleur ne serait pas responsable des voies de fait commises par les personnes que nous avons citées, si, par exemple, aux termes du bail, le preneur s'était engagé à faire ramoner les cheminées, vider les fosses d'aisance par des personnes de son choix (1), ou si seulement il s'était engagé à surveiller lui-même l'exécution de ces travaux. Il en serait à fortiori de même, si ces travaux avaient été mis à sa charge par le bail. En outre l'article 1384 n'édicte la responsabilité du commettant que dans le cas où le délit ou quasi-délit du préposé se rattache à l'exercice des fonctions auxquelles il est employé. Ce ne sera donc que dans cette limite que le bailleur encourra une responsabilité pour les voies de fait émanant des personnes ci-dessus désignées. Le bailleur ne sera donc pas responsable du vol commis par un ramoneur ; il sera par contre garant si les meubles avaient subi une détérioration, par suite de l'insuffisance des précautions prises.

Ces mêmes règles devront être suivies en ce qui

(1) Comp, arrêt précité Rouen, 11 mai 1892. *Rec. Rouen* 1893, 1, 99.

concerne les délits ou quasi-délits commis par le concierge. Le bailleur n'encourra aucune responsabilité, si le concierge est choisi ou payé par les locataires, ce dernier devenant alors le préposé du locataire lui-même. Nous croyons qu'il en serait de même si, bien que payé par le bailleur, le choix en appartenait au preneur. Cette responsabilité ne prendra également naissance que dans le cas où l'acte aura été commis par le concierge dans l'accomplissement de ses fonctions. Comme ces fonctions varient suivant l'importance de la maison, le quartier, les usages des lieux, il est difficile d'indiquer d'une manière exacte les limites de cette responsabilité (1).

ARTICLE 3. — Le trouble doit porter une atteinte directe à la jouissance du preneur.

Au début de ce chapitre, nous avons défini le

(1) Voir, sur cette responsabilité, Paris, 20 juillet 1889, (D. 90, 2 112) — Paris, 5 février 1896 (D. 96, 2, 457). — Trib. civ. Seine, 25 mars 1902 (*Gaz. Pal.* 1902, 2, 364. — *Pandec. franç.* 1902, 2, 249, et la note de M. de Leiris). — Paris, 25 février 1902 (*Gaz. Pal.* 1902, 2, 115). — Paris, 6 février 1902 (*Monit. Judic. Lyon*, 5 avril 1902). — Trib. paix Paris, 28 nov. 1901 (*Gaz. Trib.*, 2^e p. 1902, 1, 231). — Trib. civ. Seine, 25 mai 1902 (*Gaz. Trib.*, 21 mai 1902. *Rec.* 1902, 2^e s., 2, 82, et la note). — Trib. civ. Seine, 30 mars 1903 (*Le Droit*, 8 octobre 1903). — Trib. paix Paris, 25 mars 1904. — (La Loi du 28 mars 1904. — Trib. paix Paris, 25 février 1904. — (*Gaz. Pal.* 1904, 1, 479). — *Contra*, Trib. civil Seine, 3 janvier 1905 (*Gaz. Trib.*, 12 février 1905. — *Rec.*, 1905, 1^e s., 2, 311). — Code civil annoté, Fuzier-Hermann, art. 1719, n. 46 et suiv. — Nouveau Code civil annoté, Dalloz, art. 1719, n. 140 et suiv.

trouble de fait : toute entrave apportée à la jouissance du preneur par un tiers, pourvu que ce tiers ne prétende pas un droit sur la chose. Nous avons ajouté que l'article 1725 n'édicte pas une règle générale, applicable à tous les troubles de fait. Le point délicat était de trouver le critérium, à l'aide duquel nous classerions; d'une part, les hypothèses prévues par cet article, d'autre part, celles qui doivent rester en dehors de ce texte. La condition, que nous indiquons, comme devant nous permettre de résoudre cette difficulté, est loin d'être adoptée par tous les auteurs et la jurisprudence.

I. — NÉCESSITÉ DE CETTE CONDITION.

Malgré l'opposition que les rédacteurs du Code civil semblent avoir établie entre l'article 1725, d'une part, et les articles 1726 et 1727, d'autre part, il est impossible de généraliser l'article 1725 à toutes les hypothèses où le tiers n'émet aucune prétention sur la chose louée. La tradition, les termes mêmes dans lesquels cet article est rédigé, les principes généraux du louage y sont contraires. Pothier (1) dans son *Traité du Louage*, cite, comme exemples de troubles de fait, les suivants : « Il est des troubles qui ne consistent que dans les voies de fait, sans que ceux qui ont apporté le trouble, prétendent avoir

(1) N° 81, œuvres de Pothier, t. 4, p. 35, édit Bugnet, 1861.

aucun droit à l'héritage ou par rapport à l'héritage, par exemple, si des laboureurs font paître leur troupeau dans les prairies d'une métairie, que je tiens à ferme, et ce, par voies de fait, sans prétendre en avoir le droit ; si des voleurs, au clair de lune, vendangent mes vignes ; si des gens jettent du coclevant dans les étangs et en font mourir les poissons, etc..., le locataire n'est pas garant de cette espèce de trouble. »

On remarquera avec M. Guillouard (1) que toutes ces voies de fait ne sont que des entreprises passagères et accidentelles qui, d'une part, ne touchent pas à la substance de la chose louée et qui, d'autre part, n'en restreignent que temporairement l'usage.

Nous avons vu que les rédacteurs du Code civil avaient modifié l'article 1725, en supprimant, dans les hypothèses prévues par ce texte, la garantie d'une manière plus complète, mais tout indique qu'ils n'ont pas voulu étendre son domaine d'application : les termes même dans lesquels cet article est rédigé ; l'article 1722 qui autorise le preneur à demander une diminution de loyers ou la résiliation du bail, lorsque la chose est détruite en totalité ou en partie ; le principe de la réciprocité des obligations. Le loyer ou fermage n'étant dû qu'à raison de la jouissance, si les voies de fait rendent la jouissance impossible, le bailleur ne saurait devenir créancier du prix de location.

(1) Guillouard, I, n° 176.

Pour tous ces motifs et d'autres que nous indiquons dans la suite, il est indispensable de délimiter le domaine d'application de l'article 1725, de rechercher un critérium qui nous permettra de reconnaître les hypothèses prévues par ce texte. Avant d'aborder l'explication de la condition que nous avons posée, nous examinerons deux autres systèmes.

II. — DIFFERENTS CRITÉRIUMS PROPOSÉS.

Premier système de MM. Baudry, Lacantinerie et Wahl (1).

D'après ces auteurs, nous ne devrions écarter l'application de l'article 1725, conformément à la lettre même de l'article 1722, que si les deux conditions suivantes sont remplies : *a)* le fait du tiers constitue un cas fortuit ou une force majeure ; *b)* ce cas fortuit ou cette force majeure ont causé la destruction de l'immeuble ou du meuble loué, ex. : l'immeuble loué a été incendié par des insurgés en temps de révolution ou par des ennemis en temps de guerre. En dehors de cette hypothèse, et, sauf le cas particulier prévu par l'article 1769 relatif à la perte de la totalité ou moitié d'une récolte par cas fortuit, la garantie ne sera jamais due.

(1) Baudry, Lacantinerie et Wahl. I, nos 253 et s., nos 404 et s. V. aussi Ballot, *Des effets de la guerre sur le louage*, p. 38 et s.

a) La guerre, lorsqu'elle force le preneur à abandonner l'immeuble loué n'est qu'un trouble de fait et ne donne par conséquent pas lieu à garantie. Le trouble provient, en effet, ajoutent-ils, des ennemis, c'est-à-dire de tiers qui ne prétendent aucun droit sur la chose louée. Il en sera ainsi, quelle que soit l'impossibilité dans laquelle se trouve le preneur de jouir, du moment que cette impossibilité ne provient pas d'une destruction de la chose (1).

b) Aux faits de guerre doivent être assimilées les insurrections civiles et les soulèvements populaires, s'ils produisent les mêmes effets (2).

c) De même une épidémie, qui interrompt la jouissance, ne permet pas au preneur de demander la résiliation du bail ou une diminution de loyers (3).

2^e système. — Beaucoup d'auteurs recherchent un critérium dans la nature même des voies de fait génératrices de troubles. Ces voies de fait constituent-elles un délit ou quasi-délit, rendant le preneur recevable à intenter une action contre son auteur, l'article 1725 est applicable ; ces voies de fait constituent-elles, au contraire, un cas fortuit ou de force majeure, et le preneur se trouve-t-il sans aucun moyen pour se faire indemniser du préjudice qu'il a subi, la garantie est due, conformément aux règles édictées par l'article 1722. Ce critérium n'est pas exposé en ces

(1) Baudry, Lacantinerie et Wahl, n° 408.

(2) *Op. Cit.*, n° 409.

(3) *Op. Cit.*, n° 408 *in-fine*.

termes par ces auteurs, mais, des explications qu'ils donnent, il apparaît d'une manière non douteuse qu'ils s'y réfèrent, pour résoudre les difficultés qui se présentent.

C'est d'abord M. Laurent (1) qui s'exprime ainsi : « L'article 1725 n'est plus applicable, lorsque la voie de fait ne donne aucune action au preneur contre les auteurs du trouble : telles sont les violences commises en temps de guerre. Ceux qui en sont victimes n'ont de recours que contre les auteurs des faits dommageables; ils n'auraient pu les empêcher, et nous supposons qu'il n'y a aucune faut à leur imputer. Dès lors, on ne se trouve plus dans les termes ni dans l'esprit de la loi. Ce ne sont plus des voies de fait prévues par l'article 1725, la privation rentre plutôt *dans les cas fortuits*, dont il est traité dans les articles 1722 et 1769 ». De même, d'après M. Huc (2) « si le fait envisagé ne peut donner aucun droit d'action même contre des inconnus ou des insolubles, l'article 1725 cesse d'être applicable. C'est ce qui arrivera en cas de violences commises, en temps de guerre, par l'ennemi, ou encore, lorsque la jouissance aura été empêchée par un accident naturel. Mais, dans ces hypothèses, le preneur, qui n'a d'action contre personne pour obtenir des dommages, pourra réclamer la résiliation du bail ou une diminution de prix ».

(1) Laurent XXV, n° 160. Voir aussi Troplong I, n° 258.

(2) Huc X, n° 304.

M. Guillaouard (1) semble également attacher une grande importance à la nature du fait générateur de troubles : « Il ne faudrait pas appliquer l'art. 1725 aux faits de guerre, qui empêcheraient la jouissance du preneur. M. Tronchet l'a formellement déclaré lors de la discussion de l'article 1725, et, l'on conçoit d'ailleurs que la solution doit être toute différente, car les faits de guerre constituent *des cas de force majeure* qui n'a rien de personnel au preneur et que celui-ci ne pouvait empêcher ; il aura donc une action en garantie contre le bailleur ».

Ainsi que cela résulte des citations que nous venons de faire, le principal résultat du critérium qu'ils adoptent est d'écarter de l'application de l'article 1725 les troubles provenant de la guerre, révolution, émeute, alors même que la substance de la chose n'aurait pas été atteinte. Ex : le fermier a été expulsé des lieux loués par une bande de soldats ennemis.

— Avec M. Boistel, nous ne croyons pas que l'on puisse adopter l'un ou l'autre de ces deux systèmes.

Si celui de MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl présente l'avantage de résoudre de la manière la plus simple les difficultés d'interprétation de l'art. 1725, il nous paraît être contraire à la tradition et au texte même de cet article. Il aboutit à ce résultat de rendre l'article 1725 applicable à tous les troubles de fait, sauf à ceux prévus par l'article 1722, qu'il restreint

(1) Guillaouard t. 1, n° 160. V. aussi Arntz, 2^e éd., t. 4, n° 140. — Dalloz *Rep.* V^o Louage n^{os} 239-241. — Marcadé I, p. 74^o.

d'ailleurs considérablement. Or, nous avons vu que cette généralisation était impossible, étant donnés la tradition, les textes du code et les principes généraux du louage.

Le système suivi par la majorité de la doctrine ne nous semble pas non plus à l'abri de toute critique.

1. Il a le tort d'attacher une importance énorme aux termes « voies de fait » de l'article 1725 et « cas fortuit ou force majeure » de l'article 1722. Pour beaucoup d'auteurs, leurs commentaires sur ces deux articles reviennent presque exclusivement à l'examen des cas qui peuvent, ou non, rentrer dans l'une ou l'autre de ces catégories. Il ne semble pas qu'un critérium puisse être basé sur une semblable distinction. Ces expressions « voies de fait » d'une part, « cas fortuit et force majeure » d'autre part, n'ont pas un sens suffisamment précis, un grand nombre de voies de fait constituant des cas fortuits ou de force majeure et réciproquement.

C'est ce que fait remarquer M. Boistel (1) : « Si l'on analyse le sens des mots « force majeure », on voit qu'ils peuvent viser, d'une part, l'action inéluctable des agents naturels, et que, à cet égard, ils se confondent avec le cas fortuit, mais que d'autre part, ils comprennent aussi les violences exercées par les hommes sans qu'on ait pu leur résister efficacement,

(1) Note sous Cour de Lyon, 8 février 1896. D., 97, 2, 473

et alors il est impossible de signaler une différence entre ces mots ainsi entendus, et les expressions « voies de fait ». Admettre parmi les causes des obligations du bailleur, une différence entre les cas fortuits et les voies de fait serait une solution sans précédents et sans analogie dans notre droit, qui demanderait à être justifiée par des raisons sérieuses ».

Ajoutons que le mot « cas fortuit » lui-même peut être pris dans un sens plus ou moins extensif. Or, dans l'article 1722, lorsqu'il est écrit que le preneur peut demander la résiliation du bail ou une diminution de loyer, si la chose est détruite par cas fortuit en totalité ou en partie, cela signifie : le Tribunal pourra faire droit à cette demande, si cette destruction provient du fait d'un tiers, sans que le preneur ait commis aucune faute ou négligence, si, en un mot, ce fait est indépendant de sa volonté. Si nous prenons le mot « cas fortuit » dans le sens précité, et, si nous écartons l'application de l'art. 1725, toutes les fois que le preneur n'aura commis aucune faute ou négligence, nous donnerons à cet article des limites extrêmement étroites. N'y a-t-il pas souvent un cas fortuit dans le fait de voleurs qui vendangent des vignes au clair de lune ? Pothier cite pourtant cette hypothèse à titre d'exemple de « voies de fait ». Par contre, l'individu qui, par esprit de vengeance, met le feu à l'immeuble ou au meuble loué commet une voie de fait. Devons-nous, pourtant, écarter tout recours en garantie ?

2. Ce critérium manque, d'ailleurs, de base légale. Le code n'y fait aucune allusion, et l'opposi-

tion que l'on recherche entre les articles 1725 et 1722 ne réside nullement dans les mots « voies de fait et « cas fortuit », mais bien plutôt, ainsi que nous le verrons plus loin, dans les expressions « atteinte à la jouissance » d'une part, et « destruction » de l'objet loué, d'autre part. Rien, en outre, ne laisse soupçonner que les rédacteurs du code n'aient entendu supprimer le droit à garantie du bailleur, que dans les hypothèses où le preneur peut se faire indemniser par l'auteur du trouble. De la courte discussion, à laquelle la rédaction de l'article 1725 a donné lieu, et que nous avons signalée plus haut, il résulte, au contraire, que les rédacteurs du code ont entendu ne tenir aucun compte du résultat de la poursuite.

III. EXPLICATION ET JUSTIFICATION DU CRITÉRIUM PROPOSÉ

Nous croyons que, pour connaître les limites d'application de l'article 1725, il faut examiner non pas la nature du fait générateur de trouble, mais son objet. La voie de fait commise par les tiers a-t-elle porté directement atteinte à la jouissance du preneur, l'article 1725 est applicable; a-t-elle au contraire atteint la substance de la chose, cet article devra être écarté.

Ce critérium est celui que propose M. Boistel (1)

(1) Note précitée.

Notons, en outre, que plusieurs auteurs, sans faire de cette distinction la base d'un critérium, y trouvent souvent la justification des solutions qu'ils donnent.

En indiquant quelles raisons motivent la suppression de la garantie dans les hypothèses prévues par l'article 1725, nous avons expliqué que cette exception à la règle générale de l'article 1719 était toute naturelle : le preneur ne saurait se borner à se laisser jouir, il a un rôle actif à jouer. Du moment que la chose louée présente les qualités nécessaires pour servir à l'usage auquel elle est destinée, c'est au preneur qu'il doit appartenir de tirer parti des avantages et des agréments qu'elle comporte. Il suit de là que cette suppression de la garantie ne saurait s'étendre en dehors des hypothèses où la substance de la chose est restée intacte. Si, en effet, la substance de la chose est atteinte, si une de ses qualités essentielles vient à disparaître par le fait d'un tiers, le preneur n'étant plus à même de jouir doit recouvrer le droit d'agir contre son bailleur.

Par suite de cette distinction, dit M. Boistel, on restreindra le domaine d'application de l'article 1725 aux faits, qui auront empêché les actes en quelque sorte immatériels, par lesquels le preneur applique son travail et son initiative personnelle à tirer de la chose les services ou les profits qu'elle doit lui fournir ; par exemple, si on l'empêche de meubler la maison à sa convenance, d'entretenir les appartements ou les meubles en bon état de propreté, d'y entrer ou d'en sortir à son gré, etc., ou si l'on gêne

ses actes d'exploitation sur la terre, ses ensemencements, la culture, l'enlèvement des récoltes, si on laisse les volatiles picorer ses grains enfouis dans le sol ou pendants sur tiges, si l'on entretient dans son voisinage des lapins qui dévorent les jeunes plantes, si l'on foule aux pieds ses cultures, si l'on ouvre les barrières qui parquent ses bestiaux.

Par contre, l'on écartera cet article.

1. Si la chose louée est matériellement détruite en totalité ou en partie.

2. Si la chose, bien que matériellement intacte, est devenue impropre à toute jouissance, ou même, croyons-nous, si elle est devenue impropre à l'usage auquel elle avait été destinée, lors du contrat.

3. Si le fait du tiers a entraîné une dégradation de la chose, nécessitant une réparation de quelque importance qu'elle soit, même locative.

Dans ces dernières hypothèses, la jouissance personnelle du preneur n'est qu'indirectement atteinte.

Cette distinction n'est pas seulement rationnelle, elle est aussi conforme à la tradition, aux textes du code, aux principes généraux du louage.

1. Les voies de fait citées par Pothier, comme exemple, constituent, toutes, des atteintes directes à la jouissance du preneur, et Pothier restreignait la non garantie à ces seules hypothèses ; il admettait, en effet, que le preneur était en droit de demander, soit la résiliation de son bail, soit une diminution de loyers :

a) Si le bailleur n'avait pu lui procurer la jouissance ou l'usage de la chose louée.

b) Si le locateur n'avait pu le faire jouir pendant le temps du bail.

c) S'il n'avait pu le faire jouir de quelque partie de la chose louée.

2. Les textes du Code civil, malgré leur rédaction défectueuse, sont conformes à ce système. L'article 1725 vise seulement les cas où les voies de fait ont porté une atteinte directe « à la jouissance de la chose ». Il s'agit évidemment des hypothèses, que Pothier visait au n° 81 du contrat de louage. Les commentaires donnés par le tribun Mouricault lors de la discussion de cet article, le prouvent : « C'est le preneur seul que les tiers attaquent, c'est à sa jouissance personnelle qu'ils attentent, c'est à lui seul de les faire réprimer » (1). On peut enfin opposer à l'article 1725, l'article 1722 qui, prévoyant l'hypothèse où la chose louée a été détruite en totalité ou en partie, autorise le preneur à demander la résiliation du bail ou une diminution de loyers. Ce mot « destruction » s'oppose évidemment aux expressions « jouissance personnelle ».

Quant au sens de ce mot « destruction », il semble bien qu'aucun doute ne doive exister à cet égard ; il doit être étendu à toutes les hypothèses où la chose est devenue impropre à tout usage, ou même à la destination prévue au contrat. Il y a bien d'ailleurs, dans ces hypothèses, une sorte de destruction de la chose, sinon en elle-même, du moins dans une de ses

(1) Fenet, XIV, p. 327.

qualités essentielles. Le louage a pour objet, non la chose, mais la jouissance de cette chose, jouissance conforme à la destination prévue. Ainsi que le dit M. Guillouard (1), ce qui fait souvent la valeur locative d'un immeuble, c'est la destination industrielle qu'on lui donne ; c'est cette destination, qui est la qualité maîtresse, en vue de laquelle les parties ont contracté, et, si elle vient à manquer, les conditions du bail se trouvent modifiées.

M. Boistel fait, en outre, justement remarquer que l'étude attentive des articles 1769 et 1770 doit conduire à cette solution. Ces articles appliquent distributivement les articles 1722 et 1725 ; pas de responsabilité du bailleur conformément à l'article 1725, si la perte, compensation faite avec les bonnes années, n'atteint pas la moitié de la récolte, responsabilité dans le cas contraire. Ces articles, inexplicables avec le critérium basé sur le cas fortuit ou la voie de fait, s'expliquent parfaitement avec celui que nous proposons. « En règle générale, les pertes de récolte par cas fortuit, force majeure, voies de fait ne sont que des atteintes portées à la jouissance du preneur ; c'est simplement la perte du travail du preneur et des capitaux par lui engagés. Si la perte, compensation faite avec les autres années, est supérieure à la moitié, la loi admet implicitement que cela tient aux conditions générales de l'immeuble,

(1) Guillouard, I, n° 392. Voir aussi : Traplong, I, n° 234 ; Duvergier, I, 524 ; Laurent, XXV, nos 409, 410, 411.

que le cas fortuit a une cause inhérente à la chose et doit être traité comme le cas de destruction partielle ; le bailleur a estimé trop haut ce que sa chose peut produire en moyenne, il est donc juste qu'il subisse une diminution de fermage ».

Il résulte de ces explications que le critérium que nous indiquons a un fondement des plus sérieux dans les articles du code.

Notons enfin que, dans le cas où l'immeuble n'a pas subi une véritable destruction, mais une simple dégradation, en écartant l'explication de l'article 1725, nous ne ferons que nous conformer aux articles 1719, 1720, 1724 et autres, aux termes desquels les réparations sont, en principe, mises à la charge du bailleur. Que ces dégradations soient le fait de tiers, proviennent de la vétusté ou d'un cas fortuit, ou d'une force majeure, les règles sont les mêmes. Il n'y a pas de raison pour établir une distinction dont ces articles ne parlent pas.

IV. — APPLICATION DU CRITÉRIUM

1^o Destruction matérielle

Si la chose est matériellement détruite, la solution sera des plus simples ; l'article 1722 qui prévoit cette hypothèse devra être suivi. Ex. : l'immeuble est détruit par un obus pendant le siège de la ville où il est situé, ou bien l'immeuble est incendié volontaire-

ment par un tiers (1). L'article 1725 devra de même être écarté, par application de ce même article 1722, lorsque la chose louée est un droit qui est supprimé.

2^o Impossibilité de jouir

Il y a, avons-nous expliqué, une sorte de destruction de la chose et, par suite, une atteinte à la substance, lorsque la chose, bien que restant intacte, devient impropre à toute jouissance, ou tout au moins à l'usage auquel elle est destinée. En conséquence, nous écarterons également l'application de l'article 1725 dans les hypothèses suivantes :

a) En cas de guerre, révolution, émeute.

1. Lorsque le preneur aura été dépossédé de la chose louée. C'est ce qui se produira, si l'immeuble a été envahi par des soldats ennemis, qui y ont installé une ambulance ou un casernement ou un dépôt de munitions de guerre (2), si le fermier a été expulsé des lieux loués (3), si l'adjudicataire des droits de place dans les rues, marchés et foires d'une ville s'en est vu interdire la tenue par l'ennemi (4), si, l'immeuble étant situé dans une ville assiégée par

(1) Nancy, 9 août 1849 (D., 50, 2, 92). Voir juris. gén. D. V^o Louage n^o 221.

(2) Cour de Nancy, 7 juin 1873 (D., 74, 2, 159), Paris, 5 avril 1873. (D., 74, 5, 314). — Trib. civ., Lyon, 25 mars 1871 (D., 71, 5, 245).

(3) Jur. Gén., D., V^o Louage, n^o 210.

(4) Comp. Req., 21 janvier 1874 (D., 74, 1, 170) et la note.

les ennemis et sur un point réputé dangereux, l'appartement loué est devenu inhabitable. Les tribunaux auront, dans cette dernière hypothèse, à apprécier souverainement si la maison était sérieusement menacée par les projectiles de l'ennemi (1). La simple diminution, par suite d'événements de guerre, des avantages d'agrément, commodité, sécurité sur lesquels le locataire avait compté au moment du bail, n'équivaut pas à une destruction partielle, alors même que celui-ci aurait cru devoir par prudence abandonner momentanément les lieux loués ; il faut que l'immeuble soit réellement devenu inhabitable (2).

2. Lorsque la chose ne pourra plus être utilisée pour la destination prévue expressément ou tacitement au contrat. Ex. : il a été jugé que le bachelier, auquel un bateau est loué pour l'exercice de son industrie, est fondé, si la circulation devient impossible, à demander une diminution de loyers ou la résiliation du bail (3). L'entrepreneur de spectacles, qui s'est vu forcé de cesser ses représentations, pourra de même agir en garantie contre son bailleur (4).

(1) Trib. paix, 7^e arrond. Paris, 27 janvier 1871 (D., 71, 3, 6) et la note (S., 71, 2, 102).

(2) Paris, 26 mars 1872. (D., 72, 2, 118), *Jur. Gén. D.*, V^o Louage, n^o 211. Comp. Paris, 28 août 1873. (D., 74, 2, 159).

(3) Trib. Nantes, 21 oct. 1871 (D., 73, 3, 40). Nancy, 3 juin 1871 (D., 71, 2, 236).

(4) Paris, 23 déc. 1871 (D., 71, 2, 225). *Juris. Gén. D.*, V^o Louage, n^o 210. — S. eo., V^o n^o 217 *in-fine*. Guillouard I. N^o 393 et les références. Comp. Trib., Lyon, 1^{er} février 1871. (D. 71, 3, 103).

b) En cas de maladie contagieuse, Pothier admettait déjà que, si une peste ravageait la ville où un individu vient de louer une maison, afin d'y établir son domicile, le locataire, qui se trouve hors de la ville et dans l'impossibilité d'entrer en jouissance, par suite de la contagion qui lui en ferme l'accès, ne devra pas payer les loyers (1). Cette règle doit être maintenue ; nous croyons aussi, en vertu des mêmes principes, que si la contagion est telle que la vie devienne dangereuse dans l'appartement loué, le preneur sera en droit de se retirer et n'aura aucun loyer à payer pendant tout le temps que durera l'impossibilité de jouir. MM. Troplong et Marcadé (2) restreignent cette garantie aux hypothèses où les communications entre la ville et l'extérieur ont été interrompues. Il nous semble que cette condition est trop rigoureuse. Alors même que l'entrée dans la ville serait libre, si l'habitation dans l'appartement constitue un véritable danger, l'article 1725 nous paraît inapplicable. Cette solution est admise, ainsi que nous l'avons vu plus haut, lorsque le danger provient du siège de la ville ; le danger existe également en cas d'épidémie ou maladie contagieuse, la nature seule du danger diffère. Pourquoi, dans ces conditions, admettre la solution inverse ?

(1) Pothier, n° 148.

(2) Troplong I, n° 226. Marcadé, 7^e éd., t. 6, art. 1722, o 2.

3^o *Dégradations de la chose louée.*

L'article 1725 est encore inapplicable, si le fait du tiers a causé une dégradation de la chose; peu importe la nature de la réparation qu'elle aura nécessitée, ex. : l'immeuble loué a été endommagé par des projectiles en temps de guerre (1).

Le principe que nous posons a été consacré par un jugement au Tribunal de Lille du 13 janvier 1903,(2) et dans une espèce particulièrement délicate, puisque, d'une part, la réparation nécessitée était de pur entretien, et que, d'autre part, l'auteur du trouble était un tiers ordinaire et non une bande d'individus, émeutiers, révolutionnaires ou soldats, contre lesquels toute défense est inutile : les consorts L., locataires d'un immeuble appartenant aux consorts G., avaient été condamnés par le juge de paix de R. à payer une somme de 150 fr., prix de la vitrine de la maison, brisée de l'extérieur par un passant en état d'ivresse. Sur appel du bailleur, le Tribunal de Lille confirma cette décision, en l'appuyant des intéressants motifs suivants :

« Attendu que les appelants prétendent d'abord qu'il s'agit d'un trouble, par voies de fait d'un tiers, à la

(1) Nancy, 7 juin 1873. (D. 74, 2, 159). Paris, 28 août 1873. (S. 73, 2, 276). Orléans, 14 juillet 1871. (S. 72, 2, 237). Paris, 5 avril 1873. (D. 74, 5, 314). Laurent, 25, 415.

(2) D. 1903, 2, 120 et la note.

jouissance des preneurs, pour lequel les bailleurs ne doivent pas, aux termes de l'article 1725, garantie.

« Attendu qu'en admettant l'exactitude de la définition des appelants, que le trouble de fait est un acte de violence, un délit ou quasi-délit, il est à remarquer toutefois que, dans l'espèce, le trouble apparaît *comme une atteinte directe moins à la jouissance des preneurs qu'à la propriété des bailleurs*.

« Qu'en effet, le simple bris d'une vitre ne saurait être apprécié comme une telle atteinte, au sens de la disposition exceptionnelle de l'article 1725, laquelle *visé particulièrement le fait d'entraves aux actes personnels du preneur tendant à l'usage ou à l'exploitation de la chose louée*.

« Que l'appréciation ne devrait pas être différente, si même il était admis, ce qui n'est point, que l'intention du passant commettant le bris dont s'agit, avait été d'atteindre la jouissance du preneur, puisque les conséquences naturelles d'un fait peuvent être indépendantes de l'intention de son auteur.

« Attendu, au surplus, que d'après les dispositions des articles 1730 et 1754 c. c., le bailleur est tenu de réparer les dégradations de la chose louée provenant de cas fortuits ou de force majeure » (1).

Cette solution ne devrait plus être admise, si la

(1) Voir dans le même sens Trib. civ. Lyon 14 mars 1895. — (*La Loi*, 14 mars 1896.) — Cour Paris, 13 août 1875, (S. 76-2, 14,6). — *Contra*, dans une espèce où la porte d'entrée avait été brisée par des cambrioleurs. Just. de Paix, Paris, 2^e arr., 5 déc. 1902. — *Gaz. Trib.* 1903, 1 s. 2 p. 161 et la note.

dégradation avait porté sur les meubles du locataire ou sur l'agencement de son magasin. La Cour de Lyon (1) a, pour cette raison, rejeté la demande formée contre son bailleur par un locataire, dont la boutique avait été saccagée par une foule d'individus mus par l'hostilité que leur inspirait le nom porté par l'enseigne.

4. — *Des troubles atteignant les produits
de l'agriculture, du commerce ou de l'industrie
exercés par le preneur.*

Nous supposons que la substance de la chose est restée matériellement intacte, que le preneur n'a pas été mis dans l'impossibilité de jouir, même conformément à la destination prévue au contrat; seulement, ce preneur qui est, soit un fermier, soit un industriel ou un commerçant, voit, par le fait de tiers, les produits de la chose diminuer. Ex.: la récolte, sur le point d'être levée, a été détruite par le passage d'une armée; ou bien, par le fait du siège de la ville où est située la maison louée, le trafic des marchandises est devenu très difficile et, par suite, les profits du commerce ont subi une baisse importante.

(1) Lyon, 8 février 1896, (D. 97-2-473). Voir les considérants de l'arrêt et l'appréciation qu'en donne M. Boistel dans la note (*in-fine*).

A. — *Il s'agit d'un bail à ferme.*

L'hypothèse est spécialement prévue par les articles 1769 et suivants (1) :

« Si le bail est fait pour plusieurs années et que, pendant la durée du bail, la totalité ou la moitié d'une récolte, au moins, soit enlevée par des cas fortuits, le fermier peut demander une remise du prix de sa location, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes. — S'il n'est pas indemnisé, l'estimation de la remise ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail, auquel temps, il se fait une compensation de toutes les années de jouissance. Et, cependant, le juge peut provisoirement dispenser le preneur de payer une partie du prix en raison de la perte soufferte ».

Ces articles devront être appliqués, lorsque les récoltes auront été détruites par une voie de fait provenant d'un tiers et présentant tous les caractères d'un cas fortuit ou d'une force majeure. C'est ce qui se produira notamment en cas de guerre, révolution, émeutes.

Conformément à ces articles, si ces dévastations n'ont occasionné qu'une perte de récolte inférieure à la moitié, le preneur devra les supporter sans se plaindre. Le plus souvent, les baux contiennent des

(1) Ces articles ont été étendus au bail par colonat partiaire par la loi du 10 juillet 1889.

clauses laissant à la charge des fermiers les cas fortuits. Malgré ces clauses, le preneur pourra se prévaloir des dispositions de l'article 1769 en cas de guerre. C'est ce que décide l'article 1773.

« Elle (cette clause) ne s'entend que des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel, gelée, coulure ; elle ne s'entend point des cas fortuits extraordinaires, tels que ravages de la guerre....., à moins que le bailleur n'ait été chargé de tous les cas fortuits prévus et imprévus ».

B. — *Il s'agit d'un bail ordinaire*

Devons-nous appliquer les articles 1769 et suivants lorsque le preneur est, non pas un fermier, mais un commerçant ou un industriel, dont les produits ont été diminués par le fait d'un tiers présentant le même caractère de cas fortuit ou de force majeure?

Le code est muet sur cette question qui divise la doctrine et la jurisprudence. La solution dépend en grande partie du fondement juridique que l'on donne à ces articles.

a) D'après une première opinion, particulièrement soutenue par M. Troplong (1), ces articles devraient être étendus à la situation que nous étudions. L'ancienne jurisprudence (2) n'avait pas hésité à

(1) Troplong, I n° 221.

(2) Pothier, *Du louage*, t. 4, n° 152-163. Médicis, *Des cas fort.*, parag. 2, quest. 10, n° 32 et s.

faire cette extension ; le silence du code n'est pas une raison suffisante pour nous séparer de la doctrine de nos maîtres : on a déjà vu, ajoute-t-il, tant d'omissions échapper aux rédacteurs du titre du louage, qu'on doit s'être accoutumé à n'en éprouver aucune surprise. La nature du contrat de louage, dont ils découlent, veut impérieusement qu'on les applique aux sinistres qui s'appesantissent sur tous les fruits autres que ceux de la terre. M. Troplong reconnaît pourtant la question plus délicate, si ce n'est pas la production même qui est atteinte, mais l'écoulement de la production (1).

Ce système a été adopté par la Cour de Paris (2), suivant arrêt du 11 novembre 1834. Un sieur L., adjudicataire du bail du marché à chevaux pour la somme de 24.000 fr., avait le droit de percevoir sur chaque cheval une taxe déterminée. Lors de la Révolution de 1830, les marchands profitèrent de cette crise pour refuser le paiement de la taxe en totalité ou en partie ; L. assigna la ville de Paris en diminution du prix. Cette dernière opposa l'article 1725, faisant, en outre, remarquer qu'elle n'avait jamais garanti les produits de la chose. La cour prononça contre elle, néanmoins, une condamnation : « Attendu que L. a éprouvé un dommage dans la jouissance de son bail, que la ville de Paris s'est engagée à faire jouir paisiblement le preneur, etc.

(1) Troplong I, n° 230.

(2) *Jour. Palais*, t. 26, p. 276. D. 34, 2, 130.

M. Troplong (1) approuve la solution de cet arrêt, tout en la trouvant insuffisamment motivée.

b) D'après une seconde opinion, les articles 1769 et suivants devraient être restreints aux hypothèses qu'ils visent spécialement. Les auteurs qui la soutiennent ne considèrent pas les dispositions de ces articles, comme des applications des articles 1719 et 1722 et des principes ordinaires du contrat de louage. « Nous croyons, dit M. Guillouard (2), que, si l'on s'en tenait aux principes rigoureux du droit, le fermier ne pourrait demander aucune remise du prix de location. Mais le droit n'est pas une science purement théorique, dont les règles doivent être dictées par une logique impitoyable : destiné à fixer les rapports de la vie pratique, il tient compte de certaines idées d'équité et d'humanité, qui, dans des cas exceptionnels, doivent faire échec à la rigueur des principes » (3).

Les dispositions des articles 1769 et suivants étant ainsi une exception formelle au droit commun, devront être interprétées restrictivement et ne pourront être étendues aux hypothèses où le preneur est un commerçant, industriel, même un fermier d'octroi ou autre.

Cette dernière solution nous paraît devoir être

(1) Troplong I, n° 237.

(2) II, n° 559.

(3) En ce sens : Delsol L. 3; t. 8, ch. II, n° 628. Duvergier, t. 4, n° 149. Baudry-Lac., 2^e éd. I, n° 373, 1^{re} éd. n° 284, ets. Comp. Laurent t. 25, n° 455.

suivie ; mais nous ne la baserons pas entièrement sur les mêmes motifs : Avec M. Boistel (1), nous croyons que si, en règle générale, les pertes des récoltes ne sont que des atteintes directes à la jouissance du preneur, tombant sous l'application de l'article 1725, il en est autrement en matière de bail à ferme lorsque la perte subie est supérieure à la moitié des récoltes. Il n'y aura plus seulement, en ce cas, perte des résultats du travail et de l'activité du fermier, mais, ainsi qu'il a été expliqué plus haut, atteinte à la substance même de la chose. Les solutions consacrées par les articles, dont s'agit, ne constituent donc pas des dispositions exceptionnelles, exorbitantes du droit commun.

Elles n'en doivent pas moins être restreintes au bail à ferme. Car les raisons qui leur servent de fondement ne peuvent être invoquées, lorsque les produits perdus sont ceux d'un commerce ou d'une industrie exercés par le preneur : ces produits ne sont pas, comme dans l'hypothèse précédente, nés de la chose, ils ne forment pas une partie de cette chose, ils n'en sont pas même les accessoires ; ils sont l'œuvre beaucoup plus personnelle du travail et des efforts du preneur. Alors même que le fait du tiers aurait anéanti ces produits d'une manière complète, la chose n'en restera pas moins matériellement intacte et demeurera apte à servir à la destination prévue au contrat.

(1) Note sous D., 1897, 2, 473.

Les deux situations sont donc bien distinctes et l'on comprend aisément que le code n'ait pas édicté la même règle.

Ce système a été consacré par plusieurs décisions judiciaires. La Cour de Cassation (1) a notamment décidé que l'adjudicataire des droits de place dans les rues, marchés et foires d'une ville n'est pas fondé à demander une diminution du prix du bail, à raison de la diminution des produits que la guerre lui a fait subir, si l'ennemi n'a pas directement porté atteinte au droit affermé, en interdisant la tenue des foires et marchés. La Cour de Rouen dont l'arrêt était frappé de pourvoi avait motivé sa décision de la manière suivante : « Attendu que les adjudicataires ont eu la pleine et libre jouissance ; qu'ils n'ont pu subir qu'une simple diminution de produits, comme il arrive dans les temps troublés et calamiteux ; qu'une telle perte n'est que la réalisation d'une chance défavorable à laquelle ils se sont volontairement exposés ; qu'elle n'autorise pas plus leur action contre les locateurs que des bénéfices exceptionnels n'auraient justifié la demande d'un supplément de prix par les adjudicataires ».

« Qu'on objecte que l'état de guerre constitue par lui-même un cas de force majeure ; que, dans sa

(1) Requête 21 janvier 1874 (D, 74, 1, 170) et la note. *Jur. gén.* Dalloz. V^o Louage n^o 240-4. S, n^o 210. — Voir dans le même sens, mais dans des cas où le trouble émanait de l'administration, Cass. 5 mars 1850, (D, 50, 1, 168). Trib. Seine 5 juillet 1902. *Le Droit* 5 déc. 1902.

généralité, le principe est exact, mais qu'il est sans application dans la cause ».

« Qu'en l'espèce, l'état de guerre ne pouvait constituer un cas de force majeure, qu'autant qu'il aurait, non pas occasionné seulement *une diminution des produits, mais anéanti dans sa substance, au moins partiellement, le droit incorporel affermé*, comme si l'ennemi eût interdit la tenue de la foire ou repoussé par la force les personnes, qui se seraient présentées pour y assister.

Le Cour de Cassation rejette le pourvoi :

« Attendu, à l'égard de l'article 1722 que, loin de restreindre l'application de cet article aux cas de destruction matérielle de la chose louée, l'arrêt l'étend au bail du droit de percevoir le prix des places dans les foires et marchés, mais que, pour ce cas, comme pour celui prévu directement par la loi, il exige que la *perte totale ou partielle tombe sur la chose louée*, le droit de percevoir le prix des places, et non sur les produits résultant de l'exercice du droit demeuré intact et respecté, produits dont les variations déterminées par un fait étranger au bailleur ne sauraient altérer le contact ».

Notons que dans l'espèce que la Cour de Rouen avait à solutionner, la chose louée étant un droit, la distinction qu'il y avait lieu d'établir entre la perte de la substance de la chose et la diminution des produits était des plus délicates. Ces difficultés ne se présenteraient pas si la chose louée était un objet matériel, meuble ou immeuble.

— La question que nous étudions a donné lieu,

après la guerre de 1870, à de nombreuses controverses. Les législateurs de l'Assemblée Nationale n'ont pas jugé suffisantes, les règles de droit commun ; ils ne les ont surtout pas jugées suffisamment équitables, étant données les circonstances et les ruines de toutes sortes causées par la guerre. Aux termes d'une loi des 21 avril et 9 mai 1871 (1), il a été organisé des tribunaux spéciaux pour régler ces conflits, et ces tribunaux ont été autorisés à consentir des diminutions de loyers lorsqu'il y aurait eu « diminution ou alteration de la jouissance industrielle et commerciale des locaux loués à des commerçants » (art. 5). Les auteurs de la loi ont ainsi donné pouvoir aux tribunaux spéciaux de consentir des réductions de loyers, dans des cas où la perte subie n'avait porté que sur les bénéfices du commerce ou de l'industrie exercés par le preneur : cette loi consacre donc le principe contraire à celui que nous avons admis, mais, comme elle n'était qu'une loi de circonstance, justifiée par l'état général d'insolvabilité créé par la guerre, ses dispositions ne sauraient être invoquées en faveur du principe qu'elle adopte (2).

(1) D, (1871, 4, 47),

(2) Il résulte d'une manière non équivoque du rapport de M. Léon Say que cette loi doit être considérée comme une loi de circonstances, et non comme une loi interprétative du Code : « On aurait pu déclarer, dit-il, que la perte des bénéfices d'un commerçant par cas fortuit est assimilable à la perte de la récolte et faire supporter tout ou partie de la perte par le propriétaire ; mais la majorité de la commi-

5° *Des troubles atteignant la jouissance personnelle du preneur.*

Toutes les fois que le trouble commis par le tiers atteint la jouissance personnelle du preneur, la garantie ne sera pas due. L'étude, que nous venons de faire, a établi d'une manière suffisamment précise le sens que nous attachons à ces expressions. Nous avons d'ailleurs donné des exemples nombreux de ces sortes de troubles, notamment ceux que nous avons empruntés à M. Boistel. Nous nous bornerons ici, à signaler quelques hypothèses qui offrent des difficultés à raison du caractère du trouble, qui ne constitue pas, à proprement parler, « des voies de fait », dans le sens que l'on attache généralement à ce mot.

a) Un individu de nationalité allemande loue un appartement à Paris ; au moment où éclate la guerre, il est rappelé sous les drapeaux par le gouvernement allemand et mis dans l'impossibilité, soit d'entrer en jouissance, soit de la continuer.

b) Un alsacien-lorrain, locataire d'un immeuble situé sur le territoire, annexé à l'Allemagne après la

sion n'a pas voulu vous proposer cette loi, elle a d'autant moins voulu étendre et préciser les principes du droit commun, que nous venons d'exposer, que ces principes peuvent paraître en un certain point contradictoires avec les principes économiques dont la valeur ne peut pas, non plus, être contestée ». Voir ce rapport en note sous D, 1871, 4, 47.

guerre de 1870, expulsé de ce territoire à raison de son option pour la nationalité française, demande la résiliation de son bail.

Dans ces deux hypothèses et d'autres semblables, le preneur est mis dans l'impossibilité de jouir des biens loués, mais cette impossibilité lui est essentiellement personnelle. Aussi les tribunaux se refusent-ils à appliquer l'article 1722.

« Considérant, dit un arrêt de la Cour de Paris (1), que, si le contrat de bail est détruit par la perte de la chose louée, et si la perte de son utilité peut être assimilée à la perte matérielle, elle doit être inhérente à l'immeuble même et *non résulter d'une impossibilité personnelle du preneur de jouir de la chose*; que l'immeuble loué est toujours propre à l'usage auquel il est destiné, qu'il peut être loué ou sous-loué ».

Cette solution doit être approuvée, mais il est assez difficile de la rattacher à l'article 1725. On peut, pour la justifier, faire tout d'abord remarquer qu'il n'y a pas véritablement « trouble », puisque l'impossibilité dans laquelle se trouve le preneur de jouir est la conséquence d'un acte de sa volonté. Le preneur ne peut se plaindre du préjudice que lui cause la décision qu'il prend, quelque légitimes

(1) Cour Paris 30 décembre 1873 (S. 1874, 2, 67. Voir dans le même sens Trib. Seine 20 sep. 1871 (D. 1872, 4, 56) Conf. au même principe Trib. du Havre 10 oct. 1870 (S. 71, 2, 49, et la note. Comp. Paris 28 août. 1873 (S. 73, 2, 256). En ce sens Duvergier I. n° 525. Aubry et Rau, t. 4 p. 495, § 369, note 4, *contra* Troplong I n° 227.

que soient les motifs qui ont inspiré sa conduite.

« Considérant, dit un arrêt de la Cour de Paris du 30 décembre 1873 (1) que le fait libre d'une personne est le contraire de la force majeure; et que, dans la cause, le preneur ne subit que les conséquences d'un fait qui lui est personnel; qu'il ne peut donc s'affranchir des engagements par lui contractés ».

A supposer que le preneur puisse être considéré comme victime d'un trouble, ce trouble ne rentre-rail pas dans ceux à raison desquels le bailleur doit la garantie. Nous avons, en effet, reconnu que l'article 1719 oblige seulement le bailleur à mettre le preneur à même de jouir ou plus exactement, entretenir la chose dans un état tel, que tous les actes de jouissance soient possibles et même faciles pour lui. Or, dans les espèces que nous étudions, cette obligation n'étant nullement violée, la garantie n'est pas due. Il n'est donc pas besoin d'invoquer l'article 1725 pour refuser au preneur tout recours.

PARAGRAPHE III

Des conséquences dans les rapports du bailleur et du preneur des troubles de fait ayant porté atteinte à la substance de la chose louée.

Nous avons expliqué que la disposition de l'article 1725 est spéciale aux hypothèses où le trouble

(1) S. 74. 2, 67.

avait porté directement sur la jouissance du preneur ; il nous reste à étudier les conséquences du trouble de fait, lorsque la substance de la chose a été atteinte. Les auteurs et la jurisprudence déclarent que le bailleur est, en ce cas, garant, du trouble. Ce mot « garantie » est improprement employé ; la garantie consiste, en effet, dans le dédommagement par le bailleur de tout le préjudice causé. Or, dans les hypothèses, dont nous nous occupons, le preneur ne sera point en droit de réclamer des dommages et intérêts, pour ce motif que le trouble ne provient pas d'une violation par le bailleur de l'engagement qu'il a pris de faire jouir. Les conséquences du trouble varieront suivant que la chose aura été détruite en totalité ou en partie ou simplement dégradée. Nous verrons, en outre, que le preneur encourra, de son côté, une grave responsabilité, si cette perte ou dégradation, bien que provenant d'un tiers, a été rendue possible par une faute ou négligence de sa part.

1^o — PERTE TOTALE.

Au cas de perte ou destruction totale de la chose louée, le contrat est de plein droit résilié, par application de l'article 1741 : « toutes obligations du bailleur et du preneur cessent, comme si le temps pour lequel il avait été convenu était expiré, sans que le preneur puisse, aux termes de l'article 1722, demander aucun dédommagement à raison de cette résiliation, quel que soit le préjudice qu'il subit. » Cette résiliation est complète : le preneur ne pourrait

pas, d'une part, obliger le bailleur à reconstruire ou remplacer l'objet péri, ni même rester en possession des débris de la chose (1) ; le bailleur, d'autre part, ne serait pas en droit d'offrir cette reconstruction ; s'il reconstruit, le bail n'en reste pas moins résolu (2).

Notons que cette même conséquence se produira si la chose, sans être matériellement détruite, est devenue impropre à la jouissance du preneur.

2°. — PERTE PARTIELLE.

L'article 1722 laisse, dans ce cas, au preneur, le choix entre deux partis : Il peut demander soit la résiliation du bail, soit une diminution de loyers. Ce choix est, en principe, personnel au preneur ; on admet néanmoins, que le tribunal n'est pas lié par son option ; il eut été beaucoup trop rigoureux de donner à ce preneur le droit absolu de faire prononcer la résiliation pour la perte la plus insignifiante (3). Cette option sera donc contrôlée par le tribunal qui, par analogie de l'article 1636, maintiendra le bail dans le cas où la perte serait d'une

(1) Rouen, 16 janvier 1845. *Jour. Palais* 45, t., 2, p. 741. Metz, 25 juillet 1855 (D. 56, 2, 212).

(2) Cons. d'Etat, 13 mai 1891. (D. 92, 3, 101).

(3) Guillouard, I, n° 398. Baudry-Lacantinerie et Wahl, I, n° 272 et les arrêts par lui cités. Duvergier, I, p. 533, n° 522. D'après M. Laurent (t. 25, n° 404), si le preneur veut maintenir le bail, il ne dépend pas du juge de le déclarer résilié malgré lui.

importance si minime, qu'elle n'aurait point empêché le preneur de louer, si elle s'était produite lors de la convention.

Si la résiliation est prononcée, la perte partielle produira les mêmes effets qu'une perte totale.

Si le bail est maintenu, le prix de location devra être diminué en proportion de l'importance de la partie détruite.

Le preneur serait-il en droit, dans cette seconde hypothèse, d'obliger le bailleur à reconstruire la partie de l'immeuble détruit ?

Troplong (1) admet l'affirmative sans aucune distinction : « Le locataire, dit-il, est toujours fondé à demander des réparations propres à assurer sa jouissance. L'opinion contraire ne s'appuie sur rien de sérieux. Ceux, qui l'on inventée, raisonnent comme si l'article 1722 ne donnait taxativement au preneur que l'option entre la résiliation et la diminution du prix. Mais cet article ne se sert d'aucune expression limitative ou exclusive. Le silence du code n'a rien qui tire à conséquence, l'article 1722 n'avait pas besoin de répéter un droit écrit dans l'article 1719 ».

Cette opinion est généralement rejetée et la solution contraire admise (2). L'article 1722 n'impose

(1) I, n° 220.

(2) Marcadé, I, art. 1725, p. 467 et les références. Guillouard, I, n° 394. Baudry-Lacantinerie et Wahl, I, n° 276. *Revue critique*, année 1853, t. 3, p. 276 et s. Aubry et Rau, 4^e éd., t. 4, § 707, page 381. Laurent XXV, n° 404.

pas au bailleur cette obligation ; quant à l'article 1719, il n'oblige qu'à « entretenir », ce qui ne veut pas dire « reconstruire même partiellement ». L'équité exige d'ailleurs, que le droit permanent et absolu du propriétaire ne soit pas sacrifié à celui du locataire, temporaire par sa nature même. C'est aussi en ce sens que se prononce la jurisprudence (1).

S'il n'est pas obligé de reconstruire, le bailleur doit faire les réparations rendues nécessaires pour la mise en état de la partie de la chose non détruite.

La distinction est des plus délicates, mais peut néanmoins être faite (2).

Ces mêmes règles devront être suivies, lorsque l'immeuble, bien que matériellement intact, est devenu partiellement impropre à toute jouissance ou si cette jouissance a été diminuée, ainsi qu'il a été expliqué plus haut.

3°. — DÉGRADATIONS

L'article 1722, ne visant que la perte de la chose, deviendra inapplicable, si cette chose a simplement été dégradée, c'est-à-dire n'a pas subi de modification essentielle, nécessitant sa réfection totale ou partielle. Dans cette hypothèse, comme dans la pré-

(1) Paris, 27 juillet 1850 (D. 51, 2, 141). Req., 10 février 1864 (D. 64, 1, 234). *Jur.gén.* D. V^o louage, n^o 204. Cass. 18 nov. 1891 (S. 91, 1, 265). (D. 92, 1, 81 et la note de M. Poncet).

(2) Baudry-Lacantinerie et Wahl, I, n^o 279.

cédente, le bailleur ne sera, en règle générale, tenu d'aucuns dommages et intérêts ; il aura simplement droit à ce que des réparations soient effectuées et la chose louée remise en état.

— Le bailleur est, en effet, aux termes de l'article 1720, tenu de faire pendant la durée du bail toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives. Cet article sera, sans aucun doute, applicable lorsque ces réparations auront été nécessitées par le fait d'un tiers. Nous croyons même que le bailleur ne pourrait se retrancher derrière la négligence, qu'aurait commise le preneur, en manquant à la surveillance qu'il doit exercer sur le meuble ou l'immeuble loué, pour se refuser à exécuter ces réparations. Le défaut de surveillance aura seulement, s'il est prouvé par le bailleur, pour effet, ainsi que nous le verrons plus loin, de faire condamner le preneur à des dommages et intérêts. Le bailleur se remboursera ainsi du coût des réparations, mais il ne pourrait se refuser à remplir l'obligation que lui impose l'article 1720.

Nous avons vu que cet article laissait à la charge du preneur les réparations dites locatives. Pothier (1) en donnait cette raison, qu'elles sont ordinairement le résultat d'une faute du locataire ou des personnes de sa famille. L'article 1755 restreint d'ailleurs cette exception, en décidant que le bailleur devra les faire effectuer, si elles ont été occasionnées

(1) Pothier, n° 107.

par la vétusté ou la force majeure. Toutes les fois donc que le fait du tiers présentera ce caractère, le preneur pourra, en vertu de cet article, demander au bailleur, à ce que ces réparations soient effectuées, sauf à faire la preuve du cas fortuit. Nous avons cité en ce sens un jugement rendu par le tribunal civil de Lille du 13 janvier 1903 (1).

Le preneur pourra faire condamner le bailleur à les faire exécuter et ce, sous une contrainte pénale, demander des dommages et intérêts pour tout le préjudice qui lui a été causé, et même, faire prononcer la résiliation du bail, si les réparations à faire étaient importantes et le retard apporté par le bailleur considérable (2).

Serait-il en droit, sans recourir à la justice, d'exécuter les réparations nécessaires sur le refus du bailleur de les faire ?

Nous croyons avec M. Guillouard (3) que ce droit ne peut lui être refusé ; mais cette manière de procéder présentera des inconvénients quant à la preuve qu'il devra fournir sur la nécessité et l'urgence de ces réparations. Le preneur agira plus prudemment,

(1) — D. 1903, 2, 120. — *Contra* : trib. de paix, 2^e arr. Paris, 5 déc. 1902. R. *Gaz. Trib.* 1903, 1^{re} s., 2, 161.

(2) V^r sur ce point et la nécessité d'une mise en demeure une note de M. Planiol, cass. 11 janvier 1892 (D. 92, 1, 257). — V^r aussi conf. cour Paris, 20 août 1873, S. 73, 2, 256. — Comp. Guillonard, I, n^o 394.

(3) Guillonard, I, n^o 108. — Paris, 17 décembre 1885. *Gaz. Tribunaux* du 18 déc. 1885. *Contra* : Laurent, XXV, n^o 112. — Baudry-Lacantinerie et Wahl, I, n^o 325.

en se faisant autoriser par le président du tribunal en référé, ou, tout au moins, en faisant constater par des experts, nommés par le même procédé, l'état des lieux (1).

*De la responsabilité encourue par le preneur
en cas de perte ou dégradation de la chose louée.*

Cette responsabilité du preneur découle de l'article 1732, lequel est ainsi conçu : « Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute ». Le preneur est, en effet, tenu de veiller à la conservation de la chose. La loi présume que, si une dégradation survient, elle est le fait d'une faute ou négligence de sa part ou d'une personne de sa maison. Il lui suffira de démontrer le cas fortuit et la force majeure pour faire tomber la présomption de la loi. Conformément à ces principes, Il a été jugé, que le locataire qui, en temps de guerre, délaisse la maison, qu'il avait louée, est responsable des dégradations qui ont été commises par l'ennemi (2), à moins que cet abandon

(1) V^r sur le droit du preneur de refuser le paiement des loyers. Pour l'affirmative J. G. D. S., v^o Louage, n^o 188. — Aubry et Rau, 4^e éd., t. 4, § 366, p. 474. — Guillouard, 3^e éd., t. I, n^{os} 101 et 222. — Huc, X, n^o 292. — *Contra* : Baudry-Lacantinerie et Wahl, I, n^o 425.

(2) Liège, 21 oct. 1814, (D. Rép., v^o Louage, n^o 290). — Orléans, 14 juillet 1871 (D. S. cod. ver. n. 175).

ne soit justifié par un péril sérieux et imminent, (1).

Pothier (2) donnait, comme exemple de cas, où cette responsabilité serait encourue par le preneur, le suivant : « Si j'ai été attaqué en chemin par des voleurs, qui ont tué le cheval que j'avais pris à loyer pour faire mon voyage, quoique cette violence, qui a causé la perte du cheval, soit une force majeure, dont le locataire n'est pas responsable, et que j'aie la preuve de cette violence par la capture de ces voleurs, qui ont été pris peu après, néanmoins, si j'ai donné, par une faute, occasion à cet accident, en faisant route à des heures indues, ou en quittant un grand chemin pour en prendre un plus court, mais beaucoup moins sûr, je serai responsable de la perte du cheval. »

En droit romain, quelques auteurs, et notamment Gaius (3), avaient admis qu'il ne fallait pas considérer comme un cas fortuit les violences d'un ennemi du preneur, ce dernier étant en faute de les avoir suscitées. Dans l'ancien droit, Domat soutenait la même opinion, tandis que Pothier la rejetait (4). Il n'est pas douteux qu'aujourd'hui le système de Gaius doive être abandonné (5).

(1) Paris, 5 avril 1873 (D. 74, 5, 315).

(2) Du Louage, n° 195.

(3) L., 25, 4 ff, *Locati conducti* (XIX, II).

(4) Domat, *Lois civiles*, liv. I, t. IV, sec. II, n° 6. *Contra* : Pothier. — Du louage, n° 195.

(5) Guillouard, I, n° 242.

APPENDICE

Des exceptions aux règles ordinaires de la garantie.

Les règles ordinaires, que nous venons d'indiquer, relativement à la garantie due par le bailleur, peuvent être modifiées dans un sens restrictif ou extensif de cette responsabilité.

1^o Le preneur pourra, dans les hypothèses où le trouble de fait portait sur la substance de la chose, n'avoir aucun recours à exercer contre son bailleur, si ce dernier, par une clause formelle, a décliné toute garantie. Si le locataire s'est engagé à faire toutes les réparations d'entretien, même celles qui seraient nécessitées par un cas fortuit ou de force majeure, il ne pourra, par exemple, exiger du bailleur, que ce dernier répare les bris de vitres et autres dégradations de même nature causées par des émeutiers. De même, les baux contiennent fréquemment des clauses, en vertu desquelles le bailleur se décharge

de toute responsabilité en cas de perte de récoltes ; dans cette dernière hypothèse, nous devons suivre les règles, qui nous sont indiquées par les articles 1772 et 1773 ; à savoir qu'une clause expresse devra être exigée, que, à moins d'exception formelle, elle s'étendra seulement aux cas fortuits ordinaires, à l'exception de ceux dits extraordinaires. Le locataire pourra même, s'engager à payer intégralement le prix du bail jusqu'à l'expiration du terme convenu, nonobstant toute impossibilité quelconque de jouissance ; le contrat présentera alors, quant au prix, une sorte de caractère aléatoire, qu'une convention expresse des parties peut parfaitement établir (1). Par contre, la clause par laquelle les parties stipuleraient que la perte totale de la chose louée n'entraînera pas la résiliation du bail, serait frappée d'une nullité radicale, car il est constant qu'il ne peut plus y avoir de louage, lorsque qu'il n'y a plus de chose qui en soit l'objet (2).

2^o En sens inverse, le preneur pourra étendre son recours en garantie à des hypothèses où il n'est, d'ordinaire, pas admis, ou bien s'assurer un dédommagement plus complet (3).

Assez fréquemment, soit en vertu d'une convention expresse des parties, soit en vertu d'une conven-

(1) Duranton, XVII, n^o 213. D. J. G. V^o louage, n^o 221. Comp. en note. Turin 16 mars 1811.

(2) Voir *op. cit.*

(3) Voir en ce sens J. G. D. V^o louage n^o 220. En note. conf. Req. 11 mars 1824.

tion tacite, que l'on pourra induire des circonstances, le preneur ne conservera pas la garde de l'objet loué, qui restera entre les mains ou sous la surveillance du bailleur. Cette sorte de convention de garde, adjointe au contrat de louage, aura-t-elle pour effet de supprimer l'exception de non garantie dans les cas prévus par l'article 1725 du code civil ?

Nous avons vu, en effet, que, d'après certains auteurs, la non garantie, qu'édicté cet article, était motivée par cette circonstance, que les troubles provenant des voies de fait de tiers étaient le résultat de négligence et défaut de surveillance du preneur. Cette exception n'aurait plus de raison d'être lorsque, cette surveillance appartenant au bailleur, les négligences ne peuvent plus être imputées au preneur. Nous n'avons pas cru devoir expliquer, de cette manière, l'article 1725, aussi rejeterons-nous l'opinion qui consisterait, dans le cas où cette clause se trouverait expressément ou tacitement prévue, à reconnaître au preneur le droit de se faire indemniser du préjudice causé, sans aucune distinction, et à écarter par suite toute application de l'article 1725.

A notre avis, cette clause produira un double résultat : 1^o Elle écartera la responsabilité encourue par le preneur, aux termes de l'article 1732, dans les hypothèses où la voie de fait a causé une dégradation de la chose.

2^o Elle fera naître une présomption de faute à la charge du bailleur. Le bailleur ne deviendra pas garant des voies de fait commises sur la jouissance du preneur, mais, toutes les fois que cette jouissance

sera entravée, si, par exemple, les meubles dont il a garni la chose louée sont volés ou détériorés, cette atteinte à sa jouissance sera présumée le fait d'une faute ou négligence du bailleur, dont il devra répondre. Pour faire tomber cette présomption et se décharger de toute responsabilité dans ces mêmes hypothèses, conformément au droit commun, il lui suffira de prouver que sa surveillance a été des plus actives, et que les voies de fait du tiers sont le résultat d'un cas fortuit ou d'une force majeure.

Nous avons dit que cette convention de garde se trouvait parfois sous-entendue. La location des coffres-forts en est l'exemple le plus caractérisé. Ce genre de location offre, en effet, cette particularité que la chose louée reste dans la banque même, sous la garde et la surveillance du bailleur ; la jouissance du preneur consistant dans le droit pour ce dernier, de déposer des valeurs ou autres choses de prix dans le coffre-fort loué. Certains auteurs, à raison de l'anomalie de cette situation, se sont même refusés à reconnaître à cette convention les caractères du contrat de louage, les uns l'assimilant au dépôt (1), les autres au prêt à usage (2), certains à un contrat innommé (3). Mais il a été justement répondu qu'il ne pouvait être question de dépôt, puisque la convention, dont nous nous occupons, se formait par le simple accord de volonté, sans qu'il soit besoin

(1)(2)(3) Valéry. De la location des coffres-forts. *Revue générale de droit*, année 1903, p. 416 et s. 495 et s.

de la remise de la chose, ni de prêt à usage, qui est un contrat de bienfaisance. Aussi l'opinion, que nous avons donnée au début, tend-elle à se généraliser de plus en plus (1). Nous devons, par suite, admettre les conséquences que nous avons signalées, et notamment :

a) Le bailleur sera responsable des vols, qui auront été commis dans les coffres-forts, à moins qu'il ne prouve, d'une part, que la chose présentait, par sa construction et son aménagement, toute garantie suffisante au point de vue de la sécurité, et que, d'autre part, il n'a commis aucune faute ou négligence dans l'exécution de son obligation de surveillance, que le vol est donc le produit d'un cas fortuit.

b) Le bailleur, devant faire la police des locaux, où se trouvent les coffres-forts, sera responsable, sous les mêmes réserves, de toutes les entraves apportées à jouissance du preneur. C'est ainsi qu'il est tenu d'empêcher qu'aucun de ses clients ne se livre à des agissements, qui pourraient gêner les autres ; il devra s'opposer, par exemple, à ce que personne ne fasse entendre, dans les locaux occupés par les

(1) Valéry, *op. cit.*, p. 495 et s., année 1904, p. 132 et 136, Voir ordonnance, tribunal civil de Nîmes 21 déc. 1899 (D. 1901, 2, 441 et la note de M. Henry Robert). Paris 7 nov. 1900 (D. 1901, 2, 443). Montpellier 19 mars 1901 (D. 1902, 2, 25). Paris 1^{er} juillet 1903 (*Gaz. Palais* 1903 2^e s. 98). (D. 1903, 2, 272). Paris 12 février 1903. *Gaz. Palais* 1903, 1, 463.

Voir Scharl. De la location des coffres forts, thèse Paris 1903, p. 104.

coffres-forts, des propos bruyants, à ce que personne n'y fume, etc.

La jurisprudence a également reconnu l'existence d'une clause de cette nature dans le contrat par lequel un individu loue à des négociants, pour y exposer des marchandises, des vitrines dans le foyer d'un théâtre(1).

Elle se montre néanmoins assez sévère : C'est ainsi qu'elle a admis que le preneur de petits locaux affectés au séchage du linge était sans aucun recours contre le bailleur, en cas de vol par exemple, lorsque le preneur avait lui-même la clef des lavoirs, dans lesquels ils sont placés (2).

Il semble qu'à défaut de convention expresse, elle exige, pour rendre le bailleur responsable, que le preneur se trouve dans l'impossibilité absolue d'exercer une surveillance et une police quelconque.

Question ? Que faut-il penser de la présence d'un gardien ou concierge aux portes de la maison louée ? Cette circonstance modifiera-t-elle, dans un sens extensif, la garantie due par le bailleur pour les troubles de fait ?

(1) Trib. civil de la Seine 10 mai 1897. *Monit. Jud.* 26 août 1897. Voir, pour une hypothèse où il s'agissait de la location d'une place dans une halle ou dans un marché. Trib. civil Toulouse 15 mars 1894. La Loi du 12 avril 1894. *Monit.* du 18 mai 1894.

(2) Trib. civ. Seine, 28 février 1899. — *Gaz. trib.* 1899, 2, s, 2, 54. — Trib. civ. Seine, 22 nov. 1904. *G. du P.* 1904, 2, 610. — *Contra*: Trib. civ. Seine, 21 juin 1893. — *G. du P.* 1904, 2, 469.

Nous poserons, tout d'abord, comme un principe certain, que la présence d'un concierge, sauf convention expresse, n'entraînera pas les conséquences attachées à la clause expresse ou tacite de garde, pour cette bonne raison que le preneur reste à même de surveiller son appartement. Le bailleur ne sera donc pas, de plein droit, responsable des voies de fait commises par des tiers dans cet appartement, sauf à faire la preuve du cas fortuit et de la force majeure. C'est ce qu'il a décidé, très justement, un jugement du tribunal de la Seine du 14 février 1894 (1) :

« Attendu que, s'il est admis en principe que le concierge doit surveiller la maison où il est employé, cette surveillance est limitée suivant les circonstances de la cause, que toutefois, il n'encourt de responsabilité que dans le cas où le fait qui lui serait reproché revêtirait le caractère d'une véritable faute. »

Cette jurisprudence est universellement admise ; et les tribunaux ne distinguent pas suivant que l'immeuble est ou non habité bourgeoisement, suivant que la porte d'entrée reste ou non constamment fermée.

La responsabilité du bailleur n'en devra pas moins être reconnue dans certaines hypothèses où des tiers auront commis de simples voies de fait portant

(1) *Gaz. Palais*, 94, 1, 666. — *Gaz. Palais* 96, 2, 695. — Trib. Seine, 22 nov. 1904. — *Gaz. Palais* 1904, 2, 610, la note et les références. — Trib. civ. Seine, 28 février 1899. — *Gaz. trib.* 1899, 2^e s., 2, 54.

atteinte à la jouissance du preneur. Il en sera ainsi toutes les fois que l'on pourra reprocher au concierge ou gardien, une faute ou négligence dont le bailleur devra répondre, aux termes de l'article 1384, ou si le choix du concierge constitue en lui-même une faute du bailleur.

Le concierge sera en faute si, au moment où un des locataires a été victime d'un vol, il se trouvait absent de sa loge, cette absence étant irrégulière (1); s'il a ouvert, contrairement aux habitudes de la maison, sans se rendre compte des personnes qui entraient, s'il a laissé pendant la nuit les portes ouvertes; si, au passage d'une manifestation, il ne les a pas fermées; s'il ne s'est livré à aucune surveillance, etc. (2).

Le bailleur aura commis, de son côté, une faute dont il devra répondre, s'il a choisi comme concierge une personne incapable à raison de son âge, de remplir ses fonctions; s'il a installé la loge à un endroit tel que le concierge est dans l'impossibilité de se rendre compte des personnes qui entrent ou sortent, etc. (3).

(1) Trib. civ. Seine, 25 mars 1903. — *Le Droit*, 16 octobre 1903. — *Mon. Lyonnais*, 14 oct. 1903.

(2) Cour de Lyon, 21 janvier 1886. — *Rec. des arrêts de la Cour de Lyon* 1887, t. 65, p. 162. — *Pandect. Franç.* 1887, 2, 161. — Trib. civ. Seine, 25 mai 1902. — *Gaz. Palais* 1902, 2, 564. — Trib. civ. Seine, 14 février 1894. — *Gaz. Pal.* 94, 1, 166. — Cour Paris, 20 juillet 1905. — *Gaz. trib.* 1905, 2^e s., 2, 155.

(3) Comp. trib. civ. Seine, 11 juin 1902. — *Le Droit*, 30 juillet 1902.

Les hypothèses peuvent varier à l'infini, mais, pour que la garantie soit due, il faut nécessairement que le bailleur ou son préposé ait commis une faute ou négligence, laquelle devra être appréciée, en tenant compte des usages des lieux, des habitudes de la maison, et de toutes autres circonstances de fait.

CHAPITRE II

Des troubles de droit

Le trouble de droit consiste dans la prétention émise par un tiers à un droit sur la chose, prétention manifestée soit par l'exercice d'une action, soit par des voies de fait. Exemple: Je suppose que Primus se prétend propriétaire de l'immeuble, que m'a loué Secundus. Pour faire valoir son droit de propriété, il peut employer deux moyens différents ; ou bien il portera directement l'affaire devant le tribunal compétent, et m'assignera en déguerpissement ; ou bien il agira comme si mon bail n'existait pas ; il cultivera le champ qui m'a été loué, en recueillera les fruits, prendra possession de l'appartement, que j'occupe, en m'expulsant, et répondra aux observations que je ne manquerai pas de lui adresser, en invoquant son droit de propriété, déclarant qu'il ignore mon bail, lequel lui est absolument étranger et, par suite, non opposable.

Le code s'occupe des troubles de droit dans les articles 1726 et 1727.

Ces articles sont ainsi conçus :

ARTICLE 1726 « *Si, au contraire le locataire ou fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyers ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire.*

ARTICLE 1727 : *Si ceux, qui ont commis des voies de fait, prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie et doit être mis hors de cause, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.*

Ces deux articles, comme on vient de le voir, traitent presque exclusivement du droit que possède le preneur ainsi troublé d'agir en garantie contre son bailleur ; ils établissent une sorte d'opposition entre les troubles, qu'ils visent, et ceux régis par l'article 1725.

Nous diviserons ce chapitre en trois paragraphes.

Dans les deux premiers, nous examinerons successivement : 1^o quelles sont les conditions essentielles pour que le « trouble de droit existe » ; 2^o si le preneur est en droit d'agir directement contre l'auteur du trouble. Nous consacrerons le troisième

à l'étude importante de la garantie édictée par les articles précités.

PARAGRAPHE PREMIER

Conditions essentielles pour que « le trouble de droit » existe.

Ces conditions sont au nombre de trois : 1^o Il faut tout d'abord que le tiers émette une prétention à un droit ; 2^o le droit invoqué doit porter sur l'objet du droit de jouissance concédé au preneur ; 3^o cette prétention doit être manifestée, soit par l'exercice d'une action, soit par des voies de fait.

1^o Le tiers doit émettre une prétention à un droit.

a) Est-il nécessaire que cette prétention soit sérieuse ?

Ayant affermé un domaine, je m'aperçois que les fruits, que je m'apprêtais à récolter, ont été cueillis par un de mes voisins ; je poursuis directement l'auteur de cette voie de fait en réparation du dommage qu'il m'a causé. Si mon voisin invoque, dans le but évident de retarder la solution de l'affaire, un prétendu droit qu'il aurait sur ce domaine, y a-t-il trouble de droit donnant lieu à l'application des articles 1726 et 1727 ?

D'après MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl (1), la prétention du tiers n'a pas besoin d'être fondée même en apparence. M. Guillouard est de l'avis con-

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl I, 417.

traire; ainsi les riverains qui modifient le cours de l'eau nécessaire à l'entretien d'une usine, en prétendant que ce droit leur appartient, commettront évidemment un trouble de droit, s'ils produisent des titres à l'appui de leur prétention; mais si leur prétention n'est appuyée sur aucun titre, les articles 1726 et 1727 ne seraient plus applicables (1). La première de ces deux opinions nous paraît préférable; ce n'est pas le preneur qui a qualité pour examiner les titres du tiers et se rendre compte de leur valeur.

b) A quel moment doit être émise cette prétention ?

Le plus souvent cette question n'offrira pas de difficultés. Ou bien le tiers intentera une action en revendication, confessoire, négatoire ou autre, ou bien ce tiers, dont les voies de fait me portent préjudice, déclarera de suite agir en vertu d'un droit. Mais, il peut arriver, dans cette seconde hypothèse, qu'il ne manifeste sa prétention que sur le tard, lorsque je l'ai déjà assigné en dommages-intérêts pour le préjudice qu'il m'a causé. Disons-nous, tout de même, que ce trouble, qui présentait à ses débuts toutes les apparences d'un trouble de fait, est de droit ? Oui, sans aucun doute, car l'article ne distingue pas. Si cette déclaration a pour effet de rendre l'action du preneur irrecevable, ce dernier en sera réduit, ainsi que nous le verrons plus loin, à appeler son bailleur en garantie.

(1) Voir Guillouard I, n° 166.

c) Suffit-il pour qu'il y ait trouble de droit que le preneur invoque un droit quelconque ?

Si nous nous en tenions au texte de l'article 1726, nous devrions restreindre son champ d'application à l'hypothèse où « le locataire ou fermier est troublé par suite d'une action concernant la propriété du fonds ». L'article 1727 vient, cependant, élargir le domaine du trouble de droit, en l'étendant à tous les cas où les tiers, en commettant des voies de fait « prétendent avoir quelque droit sur la chose louée », ou citent le preneur en justice pour le faire « condamner au délaissement de la totalité ou partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude. »

Il suit de la rédaction de ces articles, que les auteurs du code n'ont pas seulement voulu édicter les règles à suivre, lorsque le tiers prétend avoir sur la chose un droit de propriété, mais aussi lorsqu'il prétend avoir une servitude ou quelque autre droit. Aussi est-on généralement d'accord, tant en doctrine qu'en jurisprudence, pour appliquer les articles 1726 et 1727, toutes les fois que le droit prétendu par le tiers est réel, qu'il s'agisse d'un droit de propriété, servitude conventionnelle ou légale, usufruit, usage, habitation, antichrèse ou gage (1). C'est ainsi que le locataire qui, avec l'autorisation du bailleur, a élevé des constructions sur le terrain loué, sera victime d'un trouble de droit, si sa jouissance est troublée à l'occasion des jours ouverts

(1) *Juris. Gén.*, Dalloz. V^o Louage, n^o 249. Sup. n^o 152.

dans ces constructions sur la propriété voisine (1). Il en serait de même, si le meuble loué était saisi-revendiqué par un propriétaire, exerçant le droit qui lui est concédé par l'article 2102 du Code civil, lorsque les meubles garnissant les lieux loués ont été déplacés sans son consentement. Le preneur, qui tient son droit de jouissance d'une personne n'ayant que la nue-propriété de la chose, subira également un trouble de droit, si l'usufruitier vient contester la validité de son bail.

Appliquons-nous ces mêmes articles lorsque le droit invoqué par le tiers est personnel ?

D'après une première opinion, cette question devrait se résoudre négativement. C'est ainsi que M. Planiol ne paraît pas admettre que la prétention émise par un tiers à un droit personnel sur la chose puisse donner lieu à l'application des articles 1726 et 1727 (2). La Cour de Cassation a, elle-même, consacré cette distinction dans deux arrêts, en date, le premier, du 12 juin 1858, le second du 2 juin 1878, en refusant de suivre les règles qu'ils édictent, lorsque l'auteur du trouble soutient exercer sur la chose, en vertu d'un bail régulier, un droit de jouissance : « Attendu qu'aux termes des articles 1719, 1726 et 1727 c. c., le bailleur doit garantir le preneur du trouble apporté à sa jouissance ; que le preneur a le droit d'actionner directement le bailleur, ou de l'ap-

(1) Comp. Cass., 22 mai 1878 (D., 78, 1, 484), Aix, 10 janvier 1899. Le Droit, 9 juin 1899.

(2) Planiol. Traité de droit civil, 3^e éd., t. 2, n° 1383.

peler par voie d'intervention à l'instance ayant pour objet de faire cesser le trouble, mais que les dispositions invoquées n'ont pas pour objet de faire cesser les droits et actions d'un preneur contre un autre preneur, pour cause de trouble ; qu'ainsi on ne peut en faire sortir une fin de non recevoir contre les droits des preneurs entre eux (1) » Le second de ces arrêts a été rendu dans l'espèce suivante : Aux termes de son bail, un fermier s'était engagé à poursuivre lui-même son entrée en jouissance ; malgré cette clause formelle, il avait, sur le refus de l'ancien fermier de quitter les lieux loués, assigné l'Etat, son bailleur en garantie. La Cour d'Alger, se fondant sur cette clause spéciale, avait rejeté cette demande. Sur pourvoi, la Cour de Cassation rendit un arrêt de rejet, mais comme motif de sa décision, elle n'invoque plus seulement la clause dérogatoire au droit commun, mais le défaut d'application des articles 1726 et 1727. « Attendu que la demande contre l'ancien fermier n'en était pas moins recevable, nonobstant les articles 1726 et 1727, puisque ces articles n'exigent nécessairement l'appel en cause du bailleur, que dans le cas où l'auteur du trouble apporté à la jouissance du fermier ou du locataire excipe d'un droit de propriété ou d'un droit réel sur la chose louée (2) ».

Cette distinction nous apparaît comme peu conci-

(1) Requête, 15 juin 1858. (D., 58, 1, 453 et la note).

(2) Requête, 2 juin 1878. (D., 78, 1, 484).

liable avec les termes mêmes de l'article 1727, qui, ainsi que nous l'avons fait remarquer plus haut, suppose que le tiers prétend avoir « quelque droit » sur la chose louée. Si ces articles visent spécialement le droit de propriété ou de servitude, ce n'est qu'à titre d'exemples choisis à raison de l'importance du trouble, auquel donne naissance une prétention de cette nature et non dans le but d'établir une distinction entre les droits réels et personnels.

Elle est, d'ailleurs, repoussée par la majorité de la doctrine (1). Il y a trouble de droit toutes les fois que le preneur prétend avoir un droit de jouissance quelconque sur la chose louée, peu importe la nature de ce droit. C'est ainsi que les partisans de la personnalité du droit du locataire devront appliquer les articles 1726 et 1727 au preneur troublé par les agissements d'un tiers, se disant, en vertu d'un bail, locataire du même meuble ou immeuble, ou déclarant avoir un droit de jouissance exclusif sur une cour ou un jardin réputé commun. Il n'est pas même, croyons-nous, nécessaire que le droit invoqué résulte d'un bail. (2). Le locataire pourra également se consi dérer comme victime d'un trouble de droit, si le tiers découvre qu'il a droit à la jouissance de la chose

(1) Troplong. Du louage, II, nos 274 et s. Mercadé, sur l'article 1726. Zachariæ édit., Aubry et Rau, t. 3 § 366. Masse et Vergé sur Zachariæ, t. 4, § 701, note 12. Baud, Lac et Wahl, I, 415. D. *Jurisp. gén.* S. V^o Louage, n^o 149, *in-fine*.

(2) Contra Guillouard, I, n^o 166.

ou d'un de ses accessoires en une autre qualité (1). Dans une espèce qu'a eu à résoudre la Cour de Cassation, un locataire d'une usine située sur le canal de Craponne, se prétendait lésé par les abus de jouissance d'un autre riverain, lequel détournait les eaux, en violation des règlements établis entre riverains. La Cour estima, que le simple fait par l'auteur du trouble de déclarer réguliers les agissements, suffisait pour rendre applicables les articles 1726 et 1727. « Attendu que, si un fermier a qualité pour défendre contre des tiers, la possession que lui a louée le propriétaire, ce n'est que lorsque ces tiers commettent le trouble dont se plaint le fermier par simples voies de fait, et ne prétendent excuser par aucun droit, qui leur soit personnel, la conduite à l'égard de laquelle ils se trouvent mis en cause (2).

Notons, en terminant, qu'il n'est pas non plus nécessaire que le titre, en vertu duquel agit le tiers, émane du bailleur. Nous avons, en effet, reconnu que l'exercice d'une servitude légale constituait un trouble de droit. Cette circonstance aura néanmoins, des conséquences importantes, en ce qui concerne les dommages et intérêts, que peut réclamer le locataire troublé pour tout le préjudice par lui subi.

2. Le droit invoqué doit porter sur l'obligation du droit de jouissance concédé au preneur.

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, 1, 415.

(2) Req. 6 juillet 1841. D. Rep. V^o Louage, n^o 247, note 1. Jour. Palais, 1841. t. 2, p. 74.

La prétention émise par le tiers doit avoir pour effet, d'établir une contestation relative aux droits concédés par le bailleur sur la chose. Il ne suffirait pas que le tiers ait déclaré agir avec droit ; l'exercice réciproque par deux personnes d'un droit de propriété ou autre, ayant un objet différent, quelque préjudice qu'en éprouve l'un ou l'autre de leur titulaire, ne constituera pas un trouble de droit : il n'y a pas, dans ce cas, prétention par l'un des titulaires au droit de l'autre. Nous aurons à faire des applications intéressantes de ce principe, en étudiant dans notre seconde partie, les troubles causés par le propriétaire voisin, co-locataire, administration.

Il n'est pourtant pas nécessaire que la prétention émise soit de nature à paralyser, entraver la jouissance du preneur d'une manière complète, absolue. De même, que la simple contestation apportée par un tiers à l'exercice d'un simple droit de passage ou autre, constitue un trouble de droit, de même il suffit que la prétention porte sur l'objet du droit de jouissance, peu importe qu'il s'agisse de la totalité ou de partie de cet objet, du principal ou de l'accessoire. Ainsi, il a été jugé que l'entrepreneur de bals et concerts qui prend en location, pour y exercer son industrie, un local disposé pour y recevoir le public, un mobilier industriel et un nom dont la notoriété assure un accroissement de valeur locative, subit un trouble de droit, si le propriétaire du nom, interrompant la possession du nom concédé au preneur, le

revendique et lui fait défense de s'en servir (1).

3. Il faut que cette prétention soit manifestée, ou par l'exercice d'une action, ou par des voies de fait.

Ces deux hypothèses sont prévues dans l'art. 1727, qui fixe une règle identique, quant à la procédure qui doit être suivie. Le mot « voies de fait » doit être pris dans son sens le plus général. Il suffira que la prétention du tiers soit portée à la connaissance du preneur par un acte quelconque, préjudiciable à son droit de jouissance. Ainsi, le procès-verbal dressé par un garde-champêtre, à la requête d'une commune, contre un fermier, à raison des travaux de culture, sur un terrain que la commune prétend faire partie du chemin, constitue un trouble de droit, donnant lieu à l'application des articles 1726 et 1727 (2). Mais il faut nécessairement, que cette prétention soit invoquée autrement que par des paroles sans portée. Nous verrons, en étudiant la garantie, à laquelle donne lieu le trouble de droit, que, fut-il établi que la chose louée est la propriété d'une tierce personne et non du bailleur, le preneur n'aurait néanmoins aucun recours contre ce dernier, si la prétention du tiers n'a pas été formulée par des voies de fait ou l'exercice d'une action.

(1) Paris, 29 juillet 1879. (D., 80, 2, 102.)

(2) Trib. civ. Rambouillet, 29 mars 1878. (D., 81, 1, 451), motifs.

PARAGRAPHE II

Du droit du preneur d'agir directement contre l'auteur du trouble.

Pothier déclarait son action irrecevable : « Le fermier ou locataire, disait-il, est un simple détenteur de la chose pour celui de qui il la tient à loyer ou à ferme, plutôt qu'il n'en est le possesseur. C'est pourquoi ce n'est pas contre un fermier ou locataire que procèdent les actions des tiers, qui prétendent le droit de propriété ou quelque autre droit dans l'héritage qui lui a été donné à ferme ou à loyer, c'est contre le locateur, de qui il les tient à loyer ou à ferme, et qui est le vrai possesseur de l'héritage ; et si le locataire ou fermier est assigné par un tiers sur quelqu'une de ces actions, il n'est pas obligé de défendre ni par lui-même ni par un autre : il n'a même pas qualité pour le faire, etc. » (1).

Les rédacteurs du Code ont-ils entendu modifier la doctrine de Pothier ? Il résulte du rapport de Mouricault au Tribunal qu'elle a, au contraire, passé entièrement dans le Code : « Lors, dit-il, que le preneur est troublé, c'est au bailleur, à lui seul, à faire cesser le trouble. Le preneur, en effet, par la tradition qui lui est faite de la chose louée, n'a reçu

(1) Pothier, *Traité du contrat de louage*, par Bugnet, 2^e édit., n^o 91.

que la faculté d'en jouir : c'est le bailleur qui possède par lui. C'est donc contre lui que doivent être dirigées les actions de ceux qui prétendent, soit à la propriété, soit à la possession. Si ceux qui ont commis des voies de fait s'attribuent quelque droit sur la chose, ou si le preneur est lui-même cité en délaissement de tout ou partie, il doit immédiatement appeler le bailleur en garantie » (1). Les termes mêmes, dans lesquels est rédigé l'article 1727, sont une nouvelle preuve du maintien de la doctrine de Pothier.

Aussi M. Troplong, tout en reconnaissant un caractère réel au droit de jouissance du locataire, déclare « qu'il est impossible de supposer que l'article 1727 ait fait la moindre allusion à une action dirigée contre le tiers, à l'effet d'agiter des débats sur la possession ou la propriété de la chose. Je conçois, cependant, ajoute-t-il, que le preneur qui, ignorant les motifs qui ont pu déterminer les voies de fait, les considère comme dépouillées de prétentions sur l'immeuble, et qu'il agisse dans le cercle tracé par l'article 1725. Mais dès l'instant qu'il aura dit : *feci sed jure feci*, le preneur s'effacera, ou descendra au second rang, pour céder la première place au propriétaire » (2).

Cette opinion n'a pourtant pas reçu l'approbation

(1) Fenet, t. XIV, p. 326 et 327.

(2) Troplong, Commentaire du louage, 3^e édition, t. I, n^o 274. V^r aussi Rep. Dalloz. V^o Louage, n^{os} 485 et 486, ainsi que n^o 247.

de tous les partisans de la réalité du droit du preneur. Ce qui caractérise le droit réel, c'est d'être opposable à tous, et non pas seulement à la personne qui vous l'a concédé, de donner, en un mot, un droit de préférence et un droit de suite. Le preneur, si son droit possède ce caractère, devrait donc, de même que l'usufruitier, l'emphytéote, avoir qualité pour opposer son droit à quiconque le conteste. D'après M. Baudry, le propre du droit réel étant de pouvoir se faire reconnaître de tout le monde, si l'on admet la réalité du droit du preneur, on doit nécessairement lui donner qualité pour agir contre l'auteur du trouble (1).

Quoi qu'il en soit, la solution n'est pas douteuse, pour ceux qui rejettent la thèse de M. Troplong et n'accordent au locataire qu'un droit purement personnel (2). Le Code, fut-il resté absolument muet sur la recevabilité de cette action, que les principes auraient conduit à la même solution. C'est aussi ce qu'admet la jurisprudence la plus générale. A peine peut-on citer, en sens contraire, quelques arrêts anciens rendus par la cour de Paris et un jugement

(1) V^r Baudry, Lacant. et Wahl, 1^{re} édit., t. I, n^o 426. Guillouard, *op. cit.*, t. I, n^o 22.

(2) Laurent, t. XXV, 2^e édit., n^o 167. Demolombe et Colmet de Santerre, 2^e édit., t. VII, art. 1726 et 1727, n^o 173 bis II. Guillouard, *op. cit.*, t. I, n^o 166. Mourlon, *Revue pratique de droit français*, t. XXIX, p. 226. Baudry, Lacantinerie et Wahl, *op. et loc. cit.*

récent du Tribunal de la Seine⁽¹⁾ et encore ces jugement et arrêts sont-ils relatifs au trouble causé par un *co-locataire*, lorsque ce dernier prétend agir avec droit.

PARAGRAPHE III

De la garantie due par le bailleur

La prétention émise par le tiers à la propriété jouissance ou à un droit de servitude sur la chose, qu'elle soit manifestée sous forme d'action en justice ou par simple voie de fait, aura, le plus souvent, pour effet de causer un trouble sérieux au locataire. Avant la décision du Tribunal, le preneur aura dû supporter toutes les voies de fait, actes de violence commis par ce tiers, il aura dû avancer une certaine somme pour couvrir les frais de l'instance, somme que, parfois, il ne pourra recouvrer à raison de l'insolvabilité de son adversaire. Le Tribunal est également en droit, au cours de l'instance, de prendre des mesures provisoires, dont la plus grave, le séquestre, privera le preneur de la jouissance de la chose louée. Une fois la décision du Tribunal rendue, si elle lui est défavorable, le preneur subira une véritable éviction, d'autant plus sérieuse, que le droit revendiqué sera la propriété et la jouissance et portera sur la totalité de la chose.

Dans ces différentes hypothèses, le locataire ne

(1) Cour Paris 24 juin 1858 (D. 59, 2, 117), 29 déc. 1860 (D. 60, 2, 195) et la note de M. Roger, trib. civ. Seine 20 juin 1901, D. 1902, 2, 379.

saurait supporter définitivement le préjudice par lui subi ; la loi lui donne un recours contre son bailleur. Nous étudierons dans ce paragraphe, la raison d'être de ce recours, le moment où il s'ouvre, et la personne contre laquelle il doit être dirigé, ses conditions et ses effets.

ARTICLE PREMIER. — Objet et raison d'être de la garantie.

Garantir, dit Demante (1), *c'est assurer, sous sa responsabilité personnelle l'exécution d'une promesse*. L'obligation de garantie consiste à préserver du préjudice, si cela est possible, ou autrement à en dédommager ; elle existe de plein droit à la charge du bailleur dans le contrat de louage. Quiconque, en effet, s'est obligé à faire ou donner quelque chose est tenu, sous peine de dommages et intérêts, d'exécuter son obligation. Le bailleur s'étant engagé à procurer au preneur la jouissance paisible des lieux loués devra, comme tout débiteur, réprimer le trouble de droit, lorsqu'ils se produira, ainsi que réparer le préjudice qu'il aura causé. La garantie édictée par les articles 1726 et 1727 apparaît ainsi comme une conséquence directe du principe de l'article 1719.

Nous avons vu que le Code avait justement restreint cette obligation de faire jouir, lorsque le tiers avait porté une simple atteinte à la jouissance personnelle du preneur, sans invoquer aucun droit sur la chose louée. Le maintien de la garantie, en cas

(1) Demante et Colmet de Santerre, t. VII, art. 1621-1625, p. 79, n° 58.

de troubles de d.oit, lors même que les voies de fait commises par le tiers n'auraient gêné que passagèrement sa jouissance, était par contre obligatoire. C'est qu'en effet, la simple prétention émise par le tiers a pour résultat de faire peser sur le bailleur une présomption de faute. Si le tiers a réellement droit à la propriété, à la jouissance ou à la servitude, qu'il revendique, il en résulte que le bailleur a conféré plus de droit qu'il n'en avait lui-même ; il a donné à bail une chose, qui ne lui appartenait pas ou un droit de passage sur un terrain, qui n'était grevé à son profit d'aucune servitude de cette nature. C'est au bailleur qu'il doit appartenir de se justifier de cette présomption de faute, en prenant le fait et cause de son locataire ; c'est aussi à lui qu'il appartient de réparer le préjudice causé, soit en indemnisant personnellement le preneur, si la prétention du tiers est fondée ; soit en lui remboursant le produit de son action contre le tiers. Le preneur n'ayant, d'ailleurs, pas qualité pour agir, se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir réparation du préjudice qu'il a subi, s'il n'avait pas, dans tous les cas, son recours contre son bailleur.

ARTICLE 2. — Du moment où s'ouvre l'action en garantie.

Dans l'ancien droit, ce recours en garantie ne prenait naissance qu'au moment où le preneur subissait un trouble matériel, soit que le tiers ait agi par voies de fait, et par exemple moissonné le blé sur le terrain pris à ferme, soit qu'il le droit invoqué par le

tiers, ayant été reconnu en justice, ce dernier ait été mis en possession des lieux loués.

En dehors de là, et si le tiers avait simplement invoqué son droit en justice, l'on considérerait que le recours en garantie n'avait pu prendre naissance, puisque, disait-on, le preneur n'a subi aucun préjudice.

C'était tout au moins ce que Pothier décidait, faisant remarquer la différence qui existait, à ce point de vue entre le contrat de louage et le contrat de vente : « Cette action en garantie *ex-conducto* diffère de l'action en garantie *ex-empto*, en ce que celle-ci est ouverte aussitôt que l'acheteur est assigné pour délaisser, au lieu que l'action *ex-conducto* n'est ouverte, que lorsque le conducteur a été contraint de quitter la jouissance et que sa jouissance a souffert quelque atteinte. De là, il suit que l'action en garantie *ex-conducto* n'est pas ouverte contre le locataire sur l'assignation qui a été donnée au fermier ou au locataire de la part d'un tiers, aux fins du délais de l'immeuble qu'il tient à loyer ou à ferme, car le fermier ou le locataire n'étant pas obligé à défendre soit par lui, soit par d'autres, sur cette action qui ne procède pas contre lui, et, n'ayant même pas qualité pour le faire, le locataire ne peut être obligé à prendre sa défense ». Le Code civil n'a pas suivi ce système et a formellement autorisé le preneur à agir en garantie

(1) Pothier, Du contrat de louage, t. IV, n° 91 (2^e édit., par Bugnet).

s'il est, dit l'article 1727, « lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude ». Les rédacteurs du Code ont estimé que, par suite de cette action, le preneur se trouvant sous une menace de trouble, il était, de son intérêt comme de son devoir, de faire rejeter cette demande.

ARTICLE 3. — Contre qui doit être formé le recours en garantie ?

Ce recours doit être, en règle générale, formé uniquement contre le propriétaire de l'immeuble ou du meuble, avec lequel le preneur a contracté, ses héritiers ou successeurs universels ou à titre universels ; ces derniers, étant tenus de toutes les obligations de leurs auteurs, seront, par suite, tenus de l'obligation de garantie. Mais il se peut que l'objet loué ait été transmis à titre particulier à une tierce personne ; cette dernière, acheteur, donataire ou légataire, pourra-t-elle être inquiétée par un locataire dont le bail est antérieur en date à son titre de propriété ?

La solution de cette question dépend du sens et de la portée que l'on donne à l'article 1743, aux termes duquel « si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit dans le contrat du bail ». Cet article est, on le sait, une innovation des rédacteurs du code civil. Dans

l'ancien droit, sauf clause contraire, la vente résolvait le bail ; le preneur, dont le droit n'était même pas opposable à l'acquéreur, n'avait donc, en notre hypothèse, aucune action en garantie contre cet acquéreur. La rédaction actuelle de l'article 1743 n'a-t-elle eu pour effet que d'obliger cet acquéreur à tolérer et souffrir la jouissance du preneur ou, au contraire, en résulte-t-il que non seulement il ne peut expulser le preneur, mais encore qu'il doit entretenir le bail et en accomplir les obligations ?

La première opinion est soutenue par les partisans de la réalité absolue du droit du preneur, ainsi que par MM. Aubry et Rau et Duvergier (1). La plupart des auteurs et la jurisprudence admettent que l'acquéreur doit faire jouir de la même façon que le bailleur primitif (2). Cette opinion a l'avantage d'être conforme aux clauses exceptionnelles de l'ancien droit. Pothier, en effet, nous enseigne, que, dans les cas où le successeur a acquis du locateur l'héritage, à la charge de respecter les baux consentis,

(1) Jozon. *Revue pratique du droit français*, t. 20, année 1865, p. 359. Dalloz, *juris. gén. Reper. Sup.*, v^o Louage, n^o 282. Aubry et Rau, *op. cit.*, t. 3, § 369, texte et note 32, p. 501. — Duvergier, *op. cit.*, t. 3, n^o 333. Comp. Troplong, *op. cit.*, t. 2, n^o 507.

(2) Mourlon, *Revue pratique du droit français*, t. 29, année 1870, p. 217 et s. Demante et Colmet de Santerre, *op. cit.*, 2^e éd., t. 7, n^{os} 189 *bis* II et 198 *bis* XVIII et XIX. Huc, *op. cit.*, t. 10, n^o 344. Laurent, *op. cit.*, t. 25, n^o 392. Guillouard, *op. cit.*, 3^e éd., t. 1, n^o 369. Baudry-Lacantinerie et Wahl 1^{re} éd., *op. cit.*, t. 1, n^o 989 *bis*.

de même que dans ceux où cette clause se trouvait sous entendue, ex. : vente par le fisc de terrains, donation, elles devaient s'entendre en ce dernier sens (1). Ces clauses, exceptionnelles, dans l'ancien droit, sont devenues la règle générale ; elles doivent recevoir la même interprétation. Les rédacteurs du code n'ont pas, en effet, voulu en modifier la portée. C'est ce qui résulte du discours que prononçait le tribun Mouricault devant le corps législatif. « Le bailleur qui, par le bail, s'est dessaisi pour un temps convenu de la jouissance de la chose, et dont l'obligation principale est de faire jouir le preneur, peut-il donc vendre à un tiers la propriété dégagée de cette obligation ? » (2).

Nous déciderons, en conséquence, que les successeurs à titre particulier du bailleur doivent entretenir personnellement le bail et, par suite, exécuter toutes les obligations du bailleur primitif, peu importe que le transfert de propriété ait été opéré par une vente, testament, donation, échange ; l'article 1743 du c. c. est, en effet, reconnu applicable, non seulement au contrat de vente mais, à tout acte translatif de propriété (3).

Un arrêt de la cour de Rouen du 15 mars 1869, conforme à l'opinion que nous venons d'exposer, fait, dans ses motifs, un exposé très exact de ce système.

(1) Pothier, *op. cit.*, n^{os} 292, 295.

(2) Fenet, t. 14, p. 330 et 331.

(3) V. Nouveau Code civil, Dalloz, annote article 1743, n^{os} 23 et s. — Dalloz, Rep. v^o Louage, n^o 489.

« Attendu que L. ayant un bail avec date certaine invoque à bon droit contre F. acquéreur, la disposition de l'article 1743.

Que ce texte ne doit pas être entendu dans un sens littéral et restrictif ; qu'il résulte, soit des exposés de motifs et discussions, qui ont préparé la rédaction de cet article, soit de sa comparaison avec la loi de 1791, qui avait commencé l'innovation législative, qu'il a eu pour but de compléter, soit du rapprochement de ses termes avec d'autres dispositions du code Napoléon, notamment avec les articles 595, 1429, 1430 de ce code, que le législateur n'a pas seulement entendu consacrer un droit de rétention au profit du preneur, qui se trouverait déjà en possession, mais que l'article doit être appliqué, sans distinction, à tout locataire ou fermier qui peut se prévaloir d'un bail ayant date certaine ».

« Que sans qu'il soit besoin de définir la nature du droit ainsi conféré au preneur, il ressort manifestement de l'article 1743 que la loi a entendu donner au bail, sous la condition qu'elle indique, un effet contre les tiers ; qu'elle a véritablement subrogé l'acquéreur au vendeur, en lui imposant l'accomplissement d'une obligation personnelle de celui-ci envers le preneur ».

« Attendu que c'est donc à tort que l'on a cru pouvoir objecter qu'il n'existe ni lien de droit, ni obligation entre F. et L. ; que, s'il est vrai qu'il ne soit pas intervenu de convention entre eux, il n'en existe pas moins, de l'un à l'autre, un engagement procédant de la seule force de la loi, et qui ne peut

être délié que par le mutuel consentement des parties » (1).

Dans les hypothèses que nous venons d'examiner, le preneur conserve-t-il son recours en garantie contre le bailleur primitif ?

On l'admet en général, et l'on fait remarquer que la subrogation insérée dans l'article 1743 est établie dans l'intérêt exclusif du preneur ; dès lors, on ne peut plus la retorque contre lui et en induire des conséquences propres à entraver ou compromettre son droit. Le preneur aura deux recours en garantie qu'il pourra exercer, à son choix, soit contre son bailleur primitif, soit contre le successeur à titre particulier de ce bailleur.

ARTICLE 4. — Comment le preneur doit-il former son recours en garantie ? Et de la condition imposée par les articles 1726 et 1769, de dénoncer le trouble au bailleur.

L'article 1726 impose, comme condition de la garantie, la dénonciation du trouble au bailleur « ils ont droit à une diminution proportionnelle sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire ». Cette obligation du preneur de dénoncer

(1) Rouen, 15 mars 1869, (D. 71, 2, 78). Dans le même sens, Paris, 14 juin 1859 (D. 59, 2, 116). — Dijon, 11 février 1874 (Dall., Rep. v^o Louage, n^o 285). Req., 25 avril, 1893, (D. 93, 1, 287). Lyon, 13 mars 1902. Monit. Jud., 11 sep. 1902.

le trouble est reproduite par l'article 1769, relatif aux baux à ferme, lequel est ainsi conçu : « Le preneur d'un bien rural est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations, qui peuvent être commises sur les fonds » .

A. Raison d'être de cette dénonciation.

Cette dénonciation n'a d'autre but que de porter le trouble à la connaissance du bailleur, et le mettre ainsi à même de le réprimer. Pour en comprendre l'utilité, il suffit de considérer que le bailleur, s'étant dessaisi de la chose louée, ignorerait, le plus souvent, à défaut d'avertissement, les empiètements que le voisin commettrait sur son fonds, les querelles entre co-locataires sur l'étendue respective des droits de jouissance, qui leur ont été concédés, le passage d'un tiers sur son terrain et autres troubles de même nature. On ne saurait, en effet, exiger de sa part qu'il surveille à tout instant la jouissance de son preneur, pour intervenir et le défendre, si cette jouissance est entravée. C'est à ce dernier qu'il appartient de se plaindre, dans son intérêt, comme dans celui du bailleur, à qui les empiètements du tiers peuvent, nous le verrons plus loin, porter un préjudice sérieux.

B. Cas, dans lesquels cette dénonciation doit être faite de sa forme et de son délai.

Malgré les termes restrictifs des articles 1726 et 1727, le principe de cette dénonciation est commun à tous les troubles de droit, qu'ils se manifestent sous forme d'action en justice, ou de voies de fait, tendent à la propriété de la chose ou à un

droit de servitude ou de jouissance (1). L'utilité de la dénonciation se fait même beaucoup plus sentir, lorsque le tiers agit par voie de fait, hypothèse à laquelle les articles 1726 et 1727 ne font point une allusion directe. Lorsque, en effet, le tiers agit contre le preneur en délaissement des lieux loués, ce dernier peut toujours mettre fin au trouble en opposant son défaut de qualité et demander sa mise hors d'instance, en nommant le bailleur pour lequel il possède; s'il n'a commis que des voies de fait, l'intervention du bailleur est obligatoire pour mettre fin aux agissements du tiers. En outre, un jugement intervenu sur l'action intentée par le tiers contre le preneur, sera, vis-à-vis du propriétaire, *res inter alios acta*, qui n'aura aucun effet à son égard; les voies de fait auront, au contraire, parfois pour résultat de mettre ce tiers en possession des lieux loués, situation qui souvent ne sera pas sans danger pour le propriétaire, dont la possession est peut-être le seul titre de propriété.

La dénonciation ayant pour seul but de porter le trouble à la connaissance du bailleur deviendra inutile si ce dernier en a eu connaissance d'une manière ou de l'autre. C'est ce que décident les auteurs en général, et ce qu'a jugé la Cour de Cassation par un arrêt en date du 1^{er} décembre 1825 (2).

(1) Laurent XXV. N° 444. Guillouard II. N° 532. Baudry-Lacantinerie et Wahl I. N° 421.

(2) Dalloz. Rep. V° Louage N° 253. Guillouard I N° 167. Baudry-Lacantinerie et Wahl N° 421.

Dans les cas où elle est nécessaire, le code n'a prescrit aucune forme spéciale ; elle peut se faire indifféremment par acte extra-judiciaire, lettre chargée, lettre missive ou même verbalement (1). Il sera pourtant de l'intérêt du preneur de choisir l'acte extra-judiciaire, qui lui offrira des moyens de preuve plus faciles, si le propriétaire venait à contester cette dénonciation : Cet acte extra-judiciaire deviendra même indispensable, si le preneur veut exercer de suite son recours en garantie contre le bailleur.

Les articles 1726 et 1727 ne fixent aucun délai pour faire cette dénonciation. Plusieurs auteurs voudraient que l'on appliquât ici par analogie l'art. 1768, lequel exige que l'avertissement ait lieu dans les délais prescrits pour l'assignation, huit jours francs augmentés du délai à raison des distances. On ne concevrait, disent-ils, aucune raison de distinguer, la solution de l'article 1768 étant l'application du droit commun (2). D'autres auteurs, et notamment M. Demante (3), rejettent cette assimilation. L'obligation qu'impose l'article 1768 est beaucoup plus stricte, on comprend que la loi ait fixé un délai. Si les articles 1726 et 1727 sont muets sur ce point, c'est que le législateur a entendu laisser aux tribunaux un pouvoir discrétionnaire, pour apprécier,

(1) Guillouard II. N° 533. Baudry-Lacantinerie et Wahl I. N° 422.

(2) Guillouard II. N° 533. Baudry-Lacantinerie et Wahl I. N° 422.

(3) Demante et Colmet de Santerre VII. N° 172 bis.

suivant les circonstances, si la dénonciation est ou non tardive.

Quoiqu'il en soit, ce délai, fixe ou variable, aura comme point de départ, l'assignation reçue par le preneur, si le trouble s'est manifesté par l'exercice d'une action, le jour où le preneur a du connaître la prétention du tiers, si ce dernier n'a commis que des voies de fait (1).

c) Des conséquences du défaut de dénonciation dans les rapports du bailleur et du preneur.

Nous avons dit, en conformité de l'article 1726, que la dénonciation était une condition de la garantie. La doctrine et la jurisprudence ne vont pourtant pas jusqu'à en faire une condition essentielle, à défaut de laquelle le preneur perdrait tout droit à garantie. Par contre, son défaut entraînera parfois pour le preneur une responsabilité des plus graves. Trois hypothèses sont à distinguer :

1. Aucune dénonciation n'a été faite, mais il n'en est résulté aucune conséquence fâcheuse. Le bailleur, plusieurs mois après les premières voies de fait, a assigné le tiers et l'a fait condamner à la cessation du trouble, ainsi qu'à des dommages et intérêts, pour tout le préjudice qu'il a causé. On décide, dans ce cas, qu'il serait injuste de prononcer la déchéance du droit à garantie du preneur, du moment que le bailleur a été lui-même dédommagé (2).

(1) Troplong, II, n° 692, Guillouard, II, n° 523. Baudry-Lacantinerie et Wahl, I n° 423.

(2) Guillouard I, n° 167.

2. En dehors de ce cas exceptionnel, le défaut de dénonciation enlève tout principe d'action récursoire du preneur contre le bailleur. En conséquence, le locataire, qui, sur l'assignation en délaissement de tout ou partie des lieux loués, n'aura pas demandé sa mise hors de cause, en nommant le bailleur pour lequel il possède, ni dénoncé le trouble au bailleur, au moyen d'un appel en garantie, devra supporter, sans se plaindre, tout le préjudice qui résultera pour lui de l'instance engagée entre lui et le tiers. S'il succombe, il ne pourra demander au bailleur ni diminution de loyer ni dommages et intérêts à raison de l'éviction qu'il subit ; s'il parvient à triompher et à faire rejeter la prétention du tiers, les frais et désagréments quelconques occasionnés par le procès resteront à sa charge définitivement, si l'insolvabilité du tiers rend inutile tout recours contre lui. La même solution devra être admise, lorsque le preneur aura laissé s'accomplir les voies de fait, fut-il même dépossédé entièrement de la chose louée ou mis dans l'impossibilité d'en jouir.

3. Le défaut de dénonciation peut avoir pour effet de faire perdre au bailleur son droit. Il suffit pour cela, de supposer que le bailleur n'a, comme titre, que sa possession ; si le tiers reste en possession pendant plus d'un an de la totalité ou partie de la chose, le bailleur ne pouvant recouvrer cette possession au moyen de la complainte, sera définitivement déchu de son droit de propriété. L'article 1768 prévoit cette hypothèse et déclare, en ce cas, le preneur tenu de tous dépens et dommages et inté-

rêts. Cette grave responsabilité ne cesserait que s'il démontrait l'absence absolue de droits du bailleur, et l'impossibilité dans laquelle il se serait trouvé de triompher dans l'instance engagée avec le tiers, lors même qu'il eut été en possession des lieux loués.

L'article 1768 est, on le sait, placé dans une section spéciale aux baux à ferme. On admet pourtant que la règle qu'il édicte doit être étendue à tous les baux. Cette obligation imposée au fermier n'est, en effet, qu'une application de l'obligation générale prévue par l'article 1728, aux termes duquel tout locataire est tenu d'user de la chose en bon père de famille. Si l'article 1768 a formulé à nouveau cette obligation et fixé un délai pour son exécution, en traitant des baux à ferme, c'est que le bailleur n'étant pas sur les lieux se trouve dans l'impossibilité de connaître, par lui-même, les usurpations commises par les tiers (2).

En outre, ce même article suppose que le tiers a commis une « usurpation », c'est-à-dire s'est emparé d'un terrain qui appartient à la ferme. Il ne faudrait pas en conclure, que les fermiers ne doivent pas, sous la même sanction, dénoncer les autres faits illicites; telle serait l'opposition du voisin à l'exercice d'une servitude établie au profit du fonds affermé.

(1) Voir les rapports du tribun. Mouricault-Locré, t. VII, p. 204.

(2) Guillouard, t. I, n° 167. Baudry-Lacantinerie et Wahl, t. I, n° 424.

Bien que l'article 1768, pris à la lettre, ne prévoit pas ce dernier cas, le défaut de dénonciation entraînera, pour le preneur, les mêmes conséquences, par application de l'article 1728 précité.

ARTICLE 5. — Des effets de la garantie.

La garantie produit, ainsi que nous l'avons déjà dit, deux effets : 1^o Le bailleur devra prendre la défense du preneur ; 2^o Il devra l'indemniser du préjudice qu'il aura subi.

1^o *Le bailleur doit prendre le fait et cause du preneur et le défendre contre le tiers.*

Dès que le bailleur aura eu connaissance du trouble, soit par lui-même, soit par la dénonciation, qui lui en est faite, il doit se hâter de le reprimer. Si le tiers a assigné le preneur, et si ce dernier, désirant rester dans l'instance, a appelé le bailleur en garantie, il devra se constituer dans les délais prescrits par le code de procédure. Si le tiers a agi par voies de fait, le bailleur devra prendre l'initiative des poursuites et assigner le tiers en cessation du trouble et dommages et intérêts.

Le preneur a toujours le droit de rester en cause ou d'intervenir dans l'instance, de manière à faire statuer immédiatement sur le recours en garantie contre son bailleur, et se faire indemniser de suite du préjudice qu'il a subi. (1) Ce droit lui est formellement reconnu par l'article 1727, lorsque le tiers

(1) V^o Guillouard, t. 1, n^o 116 *in-fine*.

l'a assigné directement ; il n'y a pas de raison pour le lui refuser dans les autres hypothèses. L'intérêt du preneur est le même dans tous les cas. Cette intervention aura, en outre, l'avantage d'éviter une seconde instance.

S'il a des moyens personnels à faire valoir contre le tiers, il les lui opposera au cours de cette instance. C'est ce qui se produira, si son bail doit être respecté par ce tiers, malgré le bien fondé du droit qu'il invoque, ex : Le tiers, auteur du trouble, se trouve être héritier pour partie du bailleur et, à ce titre, tenu à garantie ; ou bien le bail a été consenti par un propriétaire ou un héritier apparent. Dans ces hypothèses, et bien d'autres encore, le locataire aura un intérêt évident à être partie au procès.

Si le bailleur ne remplit pas cette première obligation, et laisse, les voies de fait se continuer sans intervenir, le locataire pourra considérer le droit du tiers comme fondé, et agir en conséquence. La responsabilité du bailleur devra être appréciée d'autant plus sévèrement, que ce manquement constituera une faute lourde.

2^o Le bailleur doit indemniser le preneur de tout le préjudice qu'il aura subi.

Cette obligation de réparer le trouble ne prendra pas seulement naissance, dans le cas où le bailleur, averti du trouble, ne l'aura pas réprimé, ou aura perdu le procès pendant entre lui et le tiers, mais toutes les fois que le preneur aura souffert d'une manière quelconque, par suite des voies de fait ou de l'action qu'aura intentée le tiers, peu importe que le

droit invoqué par ce dernier ait été, ou non, reconnu fondé.

La réparation, à laquelle ce locataire aura droit, variera, suivant l'importance du préjudice subi. Si l'on appliquait à la lettre l'article 1726, ce dernier ne pourrait jamais demander que la résiliation du bail et une diminution du loyer ; nous verrons que le plus souvent le preneur a, en outre, droit à des dommages et intérêts. C'est même là, la conséquence la plus directe de la garantie

1^o RÉSILIATION DU BAIL

Aux termes de l'article 1184, lorsque dans un contrat synallagmatique une des parties contractantes n'exécute pas son obligation, l'autre partie peut demander la résiliation du contrat. L'article 1726, en autorisant le preneur à demander la résiliation du contrat, fait une application au louage de l'article précité. Si le preneur subit une éviction totale, cette résiliation se produira de plein droit, par la force des choses, le contrat ne pouvant continuer à subsister faute d'objet. Les fermages et loyers, qui auraient été payés, n'ayant plus de cause, pourraient être répétés par le locataire. Si l'inexécution n'est que partielle, la doctrine la plus générale et la jurisprudence reconnaissent aux tribunaux un pouvoir d'appréciation, et les autorisent, à rejeter la demande en résolution, lorsque la portion déjà exécutée leur paraît d'une utilité suffisante, pour que le demandeur puisse être équitablement forcé de se

contenter d'une diminution du prix ou de dommages et intérêts pour le surplus (1). Cette même règle devra être observée dans les contrats de louage, aussi bien que dans tout autre contrat synallagmatique (2).

2. DIMINUTION DU PRIX

Le prix n'étant dû qu'en raison de la jouissance, et ayant été calculé en proportion de cette jouissance, si cette jouissance est diminuée par suite d'une éviction partielle ou par la suppression d'un avantage, telle une servitude de passage, ou l'addition d'un inconvénient, il doit normalement s'en suivre une diminution sur le prix, diminution proportionnelle au préjudice subi. Cette diminution du prix sera, soit définitive, soit temporaire, suivant que l'éviction sera elle-même définitive ou temporaire. Si, par exemple, le trouble a consisté dans la mise sous séquestre de l'objet loué, durant l'instance, la diminution du prix ne devra être prononcée que pour le temps qu'a duré cette mise sous séquestre.

(1) Demolombe, traité des obligations, t. 2, n° 498 et s. Aubry et Rau *op. cit.* 4^e éd. t. 4 § 302 p. 83 texte et note 81. Laurent, *op. cit.* t. 17, n° 127 et s. Marcade, *op. cit.* t. 4, art. 1178, n° 557. V. sous, Cassation 14 avril 1891 (D. 91, 1, 329, note 2 et 3 de M. Planiol). Code civ. Dalloz, annoté art. 1184, n° 26 et s.

(2) Voir Guillaouard, *op. cit.* 3^e éd. t. 1, n° 168. Huc t. 10, n° 306. Baudry-Lacantinerie et Wahl, 1^{re} éd. t. 1, n° 424. Juris. gén. Dalloz. Rep. V^o Louage, n° 250. sup. n° 158.

a) Comment doit être calculée cette diminution de prix ?

Doit-elle se calculer sur le prix stipulé par le bail ou sur la valeur qu'avait la chose au moment de l'éviction ? Pothier avait prévu cette difficulté et la résolvait de la manière suivante : « Pour remplir le premier objet de l'action *ex-conducto*, qui est la décharge de la ferme pour le restant du temps du bail, il faut rechercher, non la somme pour laquelle la partie évincée, eu égard à sa valeur présente, pourrait être aujourd'hui affermée, mais la somme pour laquelle elle a été effectivement affermée dans le prix du total de la ferme lors du bail ; ce qui se fait par une évaluation de la partie évincée et des autres parties de la métairie, eu égard, non au temps de l'éviction, mais à l'état auquel elles étaient, et à la valeur respective qu'elles avaient au temps du bail ». Conformément à l'opinion émise par Pothier⁽¹⁾, nous nous placerons au moment du bail et non de l'éviction pour apprécier la valeur de la partie évincée par rapport au tout. Si la valeur de la chose s'est accrue, le preneur demandera sous forme de dommages et intérêts une réparation plus complète du préjudice que lui cause cette éviction.

b) Le preneur a-t-il droit à une diminution, quelque minime que soit la portion évincée ?

Troplong répond négativement à cette question et rappelle le conseil du président Fabre : « modicam

(1) Pothier, Traité du louage, n° 93.

incommoditatem conductoris non inducere remissionem mercedis, sed eam tantum quæ magna sit ». Il ne faudrait pas, ajoute-t-il, écouter un preneur qui viendrait se plaindre de ce que la chose aurait été dépouillée de quelques-unes de ses parties de trop peu de valeur (1).

Nous croyons, avec la majorité des auteurs, cette opinion mal fondée. L'article 1769, que l'on invoque, à l'appui de ce système, ne saurait être d'aucune considération, cet article étant relatif à un trouble de fait portant sur les produits de la chose et causé par un événement de force majeure. L'hypothèse est donc toute différente de celle que nous étudions. Cet article est, en outre, spécial aux baux à ferme (2).

La diminution de prix sera donc toujours due, sauf à être minime, si la privation de jouissance est modique.

c) Le preneur est-il en droit de retenir les loyers jusqu'à la cessation du trouble ?

Cette question pourrait être posée d'une manière plus générale. Le preneur, à l'égard duquel le bailleur n'exécute pas une obligation résultant du bail, est-il en droit de retenir les loyers ? La solution est discutée. On fait remarquer, d'une part, que l'obligation

(1) Troplong, *op. cit.*, t. I, n° 282. Voir dans le même sens Dalloz Rep., V° Louage, n° 255.

(2) En ce sens : Delvincourt, t. 3, p. 189, note 4. Duvergier. t. 3, n° 323. Marcade. Commentaire du louage, articles 1725, 1726 et 1724, p. 478. Guillouard, t. I, n° 168. Baudry-Lacantinerie et Wahl, t. I, n° 425. Planiol, 2^e édition, t. II, n° 1683.

pour le preneur de payer les loyers est corrélatrice à l'obligation pour le bailleur de faire jouir. La Cour de cassation, adoptant cette solution dans une hypothèse similaire de celle que nous étudions, a décidé que, en autorisant le locataire à retenir sur le prix des loyers stipulés certaines sommes, 1^o à raison du retard dans la délivrance, 2^o à raison de dépenses par lui faites dans les lieux loués, la cour d'Amiens n'avait fait qu'ordonner la compensation de créances également liquides au moment où est intervenue la décision attaquée (1). D'autre part, et en sens contraire, on oppose que le locataire ne saurait se faire justice à lui-même. Le seul droit, qui lui appartient, si le bailleur n'exécute pas une de ses obligations, est d'intenter une action en résiliation de bail, ou diminution de prix et dommages et intérêts (2). Cette dernière opinion nous semble trop sévère pour le preneur qui, souvent, ne pourrait récupérer contre le bailleur insolvable le prix qu'il aurait indûment payé.

3. DOMMAGES ET INTÉRÊTS

L'article 1726 ne fait, ainsi que nous l'avons déjà vu, aucune allusion à ces dommages et intérêts. Po-

(1) Cassation, 4 février 1889 (D. 90, 1, 121). Dans le même sens. Lyon, 5 juin 1852 (D. 52, 2, 234). Orléans, 20 avril et 8 août 1888 (D. 89, 2, 247). Voir aussi Duvergier, t. I, n^o 480, Troplong, t. I, n^o 331. Guillouard, t. I, n^o 101.

(2) Laurent, t. 25, n^o 109. Paris, 4 juillet 1858 (D. 69, 2, 247). Rennes. 15 mars 1814 (Juris. gén. D. V^o Louage, n^o 799. Comparer Baudry-Lacantinerie et Wahl, t. I, n^{os} 245, 315, 426.

thier reconnaissait, au contraire, à l'action en garantie, en cas d'éviction, deux chefs ou deux objets : « 1^o La décharge du loyer ou de la ferme, pour le temps restant à courir du bail, depuis l'éviction ; 2^o les dommages et intérêts, que le locataire ou fermier a soufferts de cette éviction (1) ». Les principes généraux, qui régissent l'inexécution des obligations, nous conduisent, d'ailleurs, à la même solution. Aux termes de l'article 1147 « le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement des dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère, qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part ». Ce droit du preneur à des dommages et intérêts n'a, d'ailleurs, malgré le silence de l'article 1726, jamais donné lieu à contestation (2). Des difficultés se présentent seulement en ce qui concerne : 1^o les conditions nécessaires pour qu'ils soient dus ; 2^o leur quantum.

Ces difficultés doivent être résolues, conformément aux principes généraux qui régissent les contrats et obligations, le contrat de louage ne comportant sur ce point aucune règle particulière.

(1) Pothier, *op. cit.*, n^o 92.

(2) Laurent, t. 25, n^o 168. Guillouard, t. I, n^o 168. Baudry-Lacantinerie et Wahl, t. I, n^o 427. Dalloz, Rep. sup. V^o Louage, n^o 153. Huc, t. 10, n^o 306. Planiol, 2^e éd., t. 2, n^o 1683.

1^o CONDITIONS NÉCESSAIRES POUR QUE DES DOMMAGES
ET INTÉRÊTS SOIENT DUS

a) La bonne foi du bailleur n'exclura pas le droit aux dommages et intérêts, elle pourra seulement entrer en ligne de compte pour la fixation de leur quantum. Ainsi, ces dommages et intérêts seraient dus, alors même que le bailleur aurait ignoré, au moment du bail, la cause de l'éviction. M. Guillouard admet une solution identique, si la cause de l'éviction était elle-même postérieure au contrat (1). Mais cette solution est repoussée par plusieurs auteurs (2), elle semble bien être en opposition avec la première règle qu'indique Pothier, alors qu'il étudie les troubles judiciaires. « Si la cause de l'éviction, ou du moins les germes de cette cause, existaient dès le temps du bail, le locataire est garant de cette éviction envers le conducteur soit que le locataire en eut connaissance, soit qu'il l'ignorât » (3).

b) Par contre, le droit aux dommages et intérêts ne prendra pas naissance si le preneur était de mauvaise foi, c'est-à-dire s'il avait connaissance du droit du tiers. Pothier le décidait ainsi : « Lorsque le conducteur, lors du bail, avait connaissance du droit du tiers,

(1) Guillouard t. I. n^o 169. Dans le même sens, Baudry Lacantinerie et Wahl, t. I. n^o 427.

(2) Duvergier, t. 3. n^o 325. Troplong, I n^o 284 et 288.

(3) Pothier *op cit.*, n^o 83.

de la part duquel il a souffert l'éviction de la jouissance de l'héritage qu'il lui été loué ou de partie d'icelui, le locateur n'est pas garant de cette éviction, à moins que le locateur, qui avait pareillement connaissance de ce droit, n'eut expressément promis au conducteur la garantie d'une pareille éviction » (1) On peut, en effet, estimer que le preneur a, vu cette connaissance du trouble, renoncé tacitement à se faire dédommager de tout le préjudice qu'il subirait au cas où il se réaliserait (2). MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl, tout en reconnaissant cette opinion comme admise, la critiquent et trouvent peu probante cette renonciation tacite à la garantie que l'on suppose exister (3).

c) Les dommages et intérêts devront naturellement être écartés, si une clause expresse de non garantie a été stipulée. C'est, croyons-nous, le seul effet que produit cette clause. Son insertion dans le bail n'aura point pour résultat d'enlever au preneur le droit de demander soit la résiliation du bail, soit une diminution de prix, suivant ce qui a été dit plus haut. MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl (4) soutiennent pourtant l'opinion contraire « La garantie des troubles de droit disparaît en cas de clause formelle : Le bailleur n'aura même pas à subir une diminution de

(1) Pothier, *op cit.*, n° 84.

(2) En ce sens Troplong, t. I. n° 285. Duvergier, t. I. n° 328. Guillouard, t. I. n° 171.

(3) Baudry-Lacantinerie et Wahl, t. I. n° 427.

(4) Baudry-Lacantinerie et Wahl, t. I. n° 429.

loyers » L'article 1629, aux termes duquel le vendeur, qui a stipulé la non garantie, ne doit pas restituer son prix, devrait, à leur avis, être appliqué par analogie. Mais, ainsi que le font remarquer MM. Duvergier et Guillouard, (1) à la différence de la vente où le droit au prix est acquis le jour de la convention, le droit aux loyers ne s'acquiert que successivement, au fur et à mesure de la jouissance qui en est la cause. L'argument d'analogie ne peut être invoquée.

2. — DU CALCUL DES DOMMAGES ET INTÉRÊTS.

Pour le calcul de ces dommages et intérêts, nous appliquerons les principes posés par les articles 1150 et 1151.

1^o Ces dommages et intérêts devront comprendre non seulement la perte subie par le preneur, mais tout le gain manqué. C'est, d'ailleurs, ce qui résulte de cette citation de Pothier « Ces dommages et intérêts se règlent, comme nous avons vu, en la section précédente, que se réglaient ceux qui sont dus par le locateur à défaut de tradition. Ils doivent souvent être plus considérables; les frais de délogement y entrent : les impenses extraordinaires faites sur l'héritage, lorsqu'elles ne sont pas de nature à pouvoir s'enlever, et que le fermier n'en a pas déjà été dédommagé par l'abondance des fruits qu'il a

(1) Duvergier, I. n^o 330. Guillouard, I. n^o 170.

perçus, doivent aussi entrer dans les dommages et intérêts, et lui être restitués jusqu'à concurrence du profit qu'il en eut vraisemblablement retiré pendant le temps qui restait du bail ». (1) Si le preneur exerçait un commerce ou une industrie fructueuse, et si la maison avait été louée en vue de ce commerce ou de cette industrie, le bailleur ne devra pas seulement lui payer les frais occasionnés par les déménagements, arrêt momentané du commerce, mais aussi le préjudice causé à son commerce par le changement de situation, disposition des locaux et la perte de bénéfices qui en sont la conséquence directe

2. Ces dommages et intérêts ne comprendront jamais que ce qui est une suite immédiate et directe de l'inexécution de la convention, alors même que le bailleur serait de mauvaise foi (1). Ainsi le bailleur ne serait pas responsable de la perte de ceux des meubles, qui auraient été brisés pendant le déménagement.

3. Si le bailleur est de bonne foi, il ne devra payer que les dommages et intérêts, qui ont été prévus, ou qu'on a pu prévoir lors du contrat (a. 1150). — Le bailleur n'encourra aucune responsabilité à raison du préjudice causé à mon commerce, si ce commerce avait été introduit depuis le bail dans la maison louée et n'avait fait l'objet d'aucune stipulation au contrat.

(1) Pothier, n° 82.

DEUXIÈME PARTIE

DES TROUBLES CAUSÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE VOISIN, LE CO-LOCATAIRE ET L'ADMINISTRATION

CHAPITRE PREMIER

Des troubles causés par le propriétaire voisin.

Le propriétaire voisin peut, comme un tiers ordinaire, commettre soit des voies de fait, avec ou sans prétention à un droit sur la chose, soit agir en justice, en connaissance de son droit contre le preneur. Dans ces hypothèses, la solution des conflits, qui se produiront, ne donnera pas lieu à des difficultés spéciales; il suffira de se reporter aux règles générales, que nous avons indiquées plus haut, dans notre première partie, et d'appliquer, suivant

les cas, les articles 1725 et 1722 d'une part, les articles 1719, 1726 et 1727 d'autre part. ex. : Le propriétaire voisin commet un vol de fruits, détruit les récoltes, m'interdit le passage sur son champ, malgré la servitude qui le grève à mon profit, m'assigne en délaissement d'une parcelle de terrain, qui m'a été louée, en s'en prétendant propriétaire.

Mais, le plus souvent, les troubles causés par le propriétaire voisin présenteront un tout autre caractère. C'est en exerçant son droit de propriété, possession ou jouissance que le voisin entravera la jouissance du preneur.

Le voisinage est, en effet, une source d'inconvénients de toutes sortes, les droits n'étant pas si parfaitement délimités que l'exercice par une personne de son droit de propriété ou autre ne puisse préjudicier au droit du voisin. Cette délimitation existerait-elle, que l'un ou l'autre des titulaires peut encore entraver la jouissance d'un voisin, en excédant la limite de son droit.

Ces inconvénients seront d'autant plus nombreux et sérieux, que la proximité des immeubles rendra les relations plus intimes. C'est ainsi qu'un locataire sera rarement incommodé par l'exercice que fait de son droit le propriétaire d'un immeuble situé à une distance assez éloignée. Il est néanmoins possible que le contraire se produise. Ex. : Un locataire d'un lavoir sur un cours d'eau, ou d'un droit de pêche, éprouvera un préjudice du fait de la corruption des eaux, par le déversement d'eaux usinières, alors

même que les usines seraient situées à plusieurs kilomètres en amont; de même, un établissement particulièrement insalubre, telle une usine de colle, pourra exhaler des odeurs nauséabondes, qui gêneront la jouissance de tous les habitants d'un hameau.

Si les deux immeubles se touchent, il suffira que le voisin fasse de son droit de propriété ou jouissance un usage parfois très normal, pour que la jouissance du locataire en soit contrariée. On peut citer, à titre d'exemples, les hypothèses suivantes :

1. Le voisin installe dans son immeuble une industrie réputée immorale, dangereuse, insalubre ou même simplement bruyante.

2. Le voisin fait élever une construction sur un terrain, qui était resté nu jusque-là, et intercepte ainsi la vue que le preneur pouvait avoir, enlève même totalement la lumière dans l'appartement pris à bail, rend cet appartement insalubre.

3^o Le voisin fait exécuter différents travaux pour la réfection des murs de son habitation. Il en résulte des inconvénients divers pour le preneur, qui, pendant plusieurs mois, aura sa porte d'entrée encombrée par des matériaux, ses appartements envahis par la poussière. Ces inconvénients sont encore plus sérieux, si le mur à reconstruire, ou à démolir, est mitoyen. La jouissance des lieux loués pourra devenir totalement impossible jusqu'à l'achèvement de ces travaux.

Il est deux situations, dans lesquelles les relations de voisinage étant plus intimes, les inconvénients seront encore plus grands : C'est, tout d'abord, l'hypo-

thèse dans laquelle la même maison appartient à plusieurs propriétaires, ayant chacun un droit divis sur une partie de l'immeuble; ensuite, l'hypothèse où une concession de mines est accordée à une société non propriétaire de la surface et où deux propriétés distinctes se trouvent superposées.

1 Immeubles appartenant divisement à plusieurs propriétaires. Ce mode de division de la propriété immobilière assez fréquent, notamment à Lyon et Grenoble, engendre de nombreuses difficultés. Nous verrons, en effet, en étudiant les troubles causés au preneur pas des co-locataires, la multitude de conflits qui se produisent à ce sujet. Ces conflits seront encore plus fréquents et plus difficiles à résoudre, lorsque ces locataires n'auront pas un bailleur commun. Le bailleur n'aura pu régler, délimiter les droits de chaque locataire, prévoir les difficultés possibles, s'il loue un local à un industriel dans une maison occupée jusque là bourgeoisement, et rédiger ses baux en conséquence. Chaque bailleur agira à sa guise, suivant son intérêt, sans s'inquiéter ni du genre de location consentie par les autres bailleurs dans la même maison, ni de la qualité des personnes auxquelles il loue. Lorsque des conflits se produiront, comment les tribunaux les régleront-ils? Chaque propriétaire n'a fait qu'exercer son droit de propriété, en consentant un droit de jouissance très étendue; le locataire n'a fait qu'exécuter loyalement son bail, en exerçant le commerce ou l'industrie, cause du trouble, ou en faisant tels travaux, qui nuisent au locataire voisin.

2 Si l'on exploite une mine dans le sous-sol du terrain loué, les travaux qui seront effectués dans la mine pourront causer des dégradations à la surface ; les constructions perdant leur solidité, il apparaîtra des lézardes dans les murs, des éboulements de terrains se produiront, etc.

Il est bien évident que le preneur gêné dans sa jouissance par l'exercice, que fait de son droit un voisin, ne pourra, dans tous les cas, se plaindre du moindre désagrément, qui lui sera causé. On reconnaît, en effet, que le droit de propriété est limité par les obligations de voisinage ; beaucoup des inconvénients qu'il entraîne nécessairement devront être supportés mutuellement par chacun des propriétaires. Le locataire n'aura, de même, le droit de se plaindre, soit à son bailleur, soit au voisin, que dans le cas où ces inconvénients auront dépassé une limite minima, variable, suivant la situation de l'immeuble, les habitudes de quartier, les usages des lieux. Le locataire n'a pu les ignorer.

Nous examinerons successivement dans trois paragraphes. 1^o La nature du trouble causé par le voisin, en exerçant son droit de propriété ou jouissance ; 2^o le droit d'action directe du preneur contre le voisin, auteur du trouble ; 3^o la garantie due par le bailleur.

PARAGRAPHE PREMIER

De la nature du trouble

D'après une opinion particulièrement soutenue par MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl, les trou-

bles causés par un voisin exerçant son droit de propriété et jouissance constitueraient le trouble de droit, prévu par les articles 1726 et 1727, et que nous avons étudié dans le chapitre second de notre première partie. L'auteur du trouble, disent-ils, prétend exercer son droit et entrave par des voies de fait la jouissance du preneur. Si, en conséquence, les actes du voisin ont leur contre-coup sur l'immeuble, nous nous trouvons absolument dans la situation prévue par l'article 1727, lequel devra, par suite, être appliqué (1).

Ce système aboutit aux conséquences suivantes que nous indiquons ici succinctement :

1. Le preneur n'aura, dans aucun cas, quelque illégitimes et vexatoires que soient ces actes de jouissance, une action directe contre ce voisin ; « Car, disent MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl, il s'agit d'un trouble de droit, et le trouble de droit ne permet un recours que contre le bailleur ». On ne saurait objecter que toute personne, à qui un dommage a été causé, peut en demander la réparation, « la théorie du trouble de droit étant une exception à cette solution (2) ».

2. Par contre, toutes les fois que ce trouble excédera la limite minima des inconvénients que le voisinage oblige le preneur à supporter, ce dernier

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, t. I, n° 456. Voir aussi note de M. Wahl, sous Cour d'Appel de Milan, 15 mai 1893, (S. 95, 4, 17, notes 1 et 2).

(2) Baudry-Lacantinerie et Wahl, t. I, n° 464.

pourra agir en garantie contre son bailleur, mais ce, sous la condition prévue par l'article 1726 ; le preneur n'aura donc droit à indemnité que s'il dénonce le trouble au bailleur, dans le plus bref délai possible, à moins qu'il ne démontre que le défaut de dénonciation n'a pas nui aux intérêts du bailleur (1).

En résumé, d'après MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl, il n'y aurait aucune distinction à établir entre l'hypothèse où le voisin se dit propriétaire du terrain, qui m'a été loué, ou prétend exercer un droit de servitude ou de jouissance sur ce même terrain, et celle où ce voisin ne fait qu'exercer son droit de jouissance sur la propriété voisine, qui lui appartient, et sur laquelle on ne conteste d'ailleurs pas ses droits.

Ce système n'est pas, en général, suivi en doctrine et en jurisprudence, tout au moins en ce qui concerne la première conséquence admise par ses auteurs. Certains arrêts font, en effet, intervenir la théorie du trouble de droit, pour expliquer le recours en garantie contre le bailleur (2).

Il résulte des conditions, que nous avons indiquées comme essentielles, pour qu'il y ait trouble de droit, que les hypothèses, que nous étudions, ne peuvent être régies par les règles qui y sont relatives; le voisin,

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, t. I, n° 456 et S. 460.

(2) Paris, 14 avril 1862. (D. 62, 2, 155). Trib. Seine, 6 juin 1888 (*Gazette du Palais*, 89, 1^{er} sem. p. 402) et la note. Trib. Civ., Seine, 22 déc. 1887 (*La Loi*, 9 mars 1888).

qui trouble le preneur par le simple exercice de son droit, n'émet aucune prétention sur la chose louée, il ne conteste pas la validité du bail, en vertu duquel ce preneur jouit ; or, l'article 1727 suppose que les voies de fait sont accompagnées de « prétention » à quelque droit sur la chose. D'après Pothier, les règles concernant le « trouble judiciaire » ne devaient, d'ailleurs, être suivies, que dans le cas où le tiers prétendrait avoir un droit de propriété, jouissance ou servitude sur l'héritage (1).

Notons pourtant, que dans une hypothèse spéciale, la solution de la question est plus délicate, c'est celle où le trouble provient de la démolition ou reconstruction d'un mur mitoyen. Si l'on admet que la mitoyenneté constitue une servitude légale, il semble bien que les articles 1726 et 1727 doivent être appliqués.

Hors ce cas exceptionnel, nous déciderons, avec MM. Planiol, Guillouard et la majorité des auteurs, que les troubles, dont s'agit, sont « de fait » (2).

PARAGRAPHE II

Droit d'action directe du preneur contre le voisin auteur du trouble.

Pour que le preneur puisse demander au voisin le dédommagement du préjudice, que lui causent ses

(1) Pothier, t. IV. — Traité du louage, n° 82.

(2) Planiol, Traité de droit civil, 3^e édition n° 1685. — Guillouard t. I, nos 174 et 176.

agissements, deux conditions sont nécessaires, il faut : 1^o que le voisin soit responsable de ses agissements ; 2^o que le preneur ait qualité pour agir.

ARTICLE PREMIER. — Le voisin qui, par l'exercice de son droit de propriété ou jouissance, cause un préjudice à un tiers encourt-il, dans certains cas, une responsabilité ?

A cette question, il est répondu affirmativement par l'unanimité des auteurs et des arrêts. Si le principe de cette responsabilité n'est pas contesté, l'étendue de cette responsabilité donne lieu à de nombreuses controverses. Nous ne saurions, étant donné l'objet restreint de cette thèse, entrer dans l'examen des différents systèmes proposés ; nous nous bornerons à en faire un résumé succinct.

D'après un premier système, cette responsabilité du voisin n'existe, que dans le cas où ses actes de jouissance ont été accompagnés d'une faute : « Un fait licite, dit M. Demolombe, ne saurait engendrer la responsabilité civile édictée par les articles 1382 et suivants, puisqu'il ne constitue ni une faute, ni une imprudence, ni une négligence. C'est là tout simplement l'exercice d'un droit, et Gaius disait : « Nullus videtur dolo facere, qui jure suo utitur ». Il en est ainsi, lors même que le fait licite, commis dans l'exercice d'un droit, causerait un dommage à autrui (1). Autrement, il est clair que le droit lui-même

(1) Demolombe. *Des contrats et obligations*, t. VIII n^o 666, page 571 *in-fine*. — Dans le même sens, Duvergier, *Revue*

n'existerait pas, si celui auquel il appartient, pouvait, en l'exerçant, encourir une responsabilité civile ».

A ce système restrictif de la responsabilité du propriétaire voisin, M. Capitant (1) oppose un système très extensif. Le voisinage serait un fait, qui donnerait naissance à des obligations réciproques à la charge des propriétaires. Pothier les énonçait ainsi : « Le voisinage oblige les voisins à user chacun de son héritage, de manière qu'il ne nuise pas à son voisin. Cette règle doit s'entendre en ce sens que, quelque liberté qu'un chacun ait de faire ce que bon lui semble sur son héritage, il n'y peut faire rien d'où il puisse parvenir quelque chose sur l'héritage voisin qui lui soit nuisible » (2). Grâce à cette obligation, les propriétaires voisins sont tenus par des liens de droit que la loi a créés entre eux. Pour apprécier la responsabilité du voisin, le juge n'aura qu'à se demander, si ce dernier a causé un véritable dommage, excédant les inconvénients ordinaires du voisinage. Si cela est, on devra lui appliquer, de même qu'à un débiteur ordinaire tenu d'une obligation de ne pas faire, les articles 1145 et 1147 du code civil. Le voisin, qui se plaint, n'aurait donc qu'à prou-

Etrangère et Française de Législation, t. X, année 1843 p. 425 et 501.

(1) *Revue Critique de Jurisprudence*, année 1900. — Des obligations du voisinage et spécialement de l'obligation qui pèse sur le propriétaire de ne causer aucun dommage au voisin, p. 156 et s.

(2) Pothier. Du voisinage n° 235.

ver que le dommage provient de la manière dont le propriétaire exerce son droit ; cette preuve, une fois faite, il ne peut échapper à une condamnation, que s'il établit que le préjudice subi provient d'une force étrangère (1).

La plupart des auteurs cherchent à solutionner la question à l'aide de l'article 1382. Leurs efforts tendent à trouver la formule, qui leur permettra de reconnaître le caractère illicite aux actes, par lesquels le propriétaire, tout en exerçant son droit, nuit à son voisin. Ils l'obtiennent le plus souvent en limitant le droit de propriété.

« Tout propriétaire, disent MM. Baudry-Lacantinerie et Chauveau, est limité dans l'exercice de son droit de propriété par la défense de ne porter aucune atteinte au droit égal du propriétaire voisin » (2). Dès lors, l'exercice du droit du propriétaire deviendra illicite, dès qu'il entraînera une lésion du droit du voisin. De même, d'après M. Villemans (3) « on ne peut jamais user de son droit, de manière à léser le droit d'autrui. Pourquoi ? parce que pareil usage n'est plus l'exercice d'un droit mais un abus, que la loi ne peut tolérer ». Le point délicat consistera à reconnaître cette lésion du droit. « Pour cela, disent

(1) Capitant. *Op. cit.*, p. 236.

(2) Baudry-Lacantinerie et Chauveau. *Des biens*, n° 217.

(3) *Essais sur la Responsabilité. Revue Générale du droit*, année 1895, p. 210 et s. Dans le même sens, Laurent, t. XX n° 408 et s. — Aubry et Rau, 4^e éd., t. II, § 194, p. 195 et 199. — Blondel note sous Sirey (1897 — 1-273).

MM. Baudry-Lacantinerie et Chauveau, il faudra recourir à une analyse, minutieuse en ses détails, des facultés, des attributs, des avantages, qui composent les droits de propriété, de manière à savoir si l'un d'entre eux se trouve atteint et diagnostiquer la lésion du droit » (1).

D'après d'autres auteurs, l'exercice du droit de propriété devient illicite, s'il est anormal. « Qui-conque, dit M. Ripert, n'use pas de son droit de propriété, dans les conditions normales de son époque et de la situation de son immeuble, doit réparer le dommage qu'il cause, ou n'a droit à aucune indemnité pour celui qu'il subit » (2).

Les décisions rendues par la jurisprudence sur cette question sont innombrables, et en sens divers. Ainsi, il a été jugé qu'il y a atteinte portée au droit des propriétaires voisins de la part d'un propriétaire d'un bâtiment, duquel se dégagent de la fumée, des exhalaisons, des odeurs de gaz nuisibles, ou dans lequel se produisent des trépidations, ou bruits intolérables causés par le roulement d'une usine ou l'exploitation d'une industrie. De même, les exploitants d'un théâtre, d'une maison de tolérance, ont été déclarés responsables du préjudice qu'ils avaient causé. Ces décisions sont toutes basées sur l'arti-

(1) Baudry-Lacantinerie et Chauveau. Des biens, n° 217.

(2) Georges Ripert, thèse d'Aix 1902, p. 426. De l'exercice du droit de propriété dans ses rapports avec les propriétés voisines. — Voir aussi J. Charmont, *Revue trimestrielle de droit civil* 1902, p. 123.

cle 1382; aussi les cours et tribunaux ne reconnaissent-ils cette responsabilité, que dans le cas où l'exercice que fait de son droit le propriétaire présente un caractère illicite (1).

ARTICLE 2. — Dans les hypothèses, où la responsabilité du voisin est reconnue, le preneur troublé a-t-il qualité, pour réclamer lui-même une indemnité à raison du préjudice qu'il a personnellement souffert ?

Nous avons vu que la théorie admise par MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl aboutissait à lui refuser en toute hypothèse cette qualité. La majorité des auteurs et l'unanimité des arrêts (2) reconnaissent, au contraire, au preneur ce droit de poursuite directe. Cette responsabilité du voisin est, en effet, ainsi que nous l'avons vu, fondée sur le principe de l'article 1382, et nous avons reconnu dans le premier chapitre de notre première partie, que, pour invoquer les dispositions de cet article, il suffisait d'avoir été personnellement lésé, et qu'il n'était nullement nécessaire d'avoir un droit réel. Le locataire pourra donc, ainsi que son bailleur, et même concurremment avec lui, réclamer des dommages et intérêts au voisin auteur du trouble.

(1) Voir une étude approfondie de la jurisprudence dans Capitant, *op. cit.*, p. 176 et s., ainsi que dans la note précitée de M. Blondel (S. 97, 1, 273).

(2) Comparer Baudry-Lacantinerie et Wahl, t. I, n^{os} 464 et s. p. 246 et s. et les références insérées dans les notes.

Le fait du propriétaire voisin a pu, en effet, causer préjudice à la fois au bailleur et au locataire ; l'un et l'autre doivent être indemnisés dans la limite du préjudice qu'ils ont souffert.

Le preneur, ayant ainsi qualité pour agir, pourra, dans les hypothèses suivantes où la responsabilité du voisin est reconnue, réclamer à ce dernier une indemnité :

1. Le voisin exerce une industrie insalubre, dangereuse ou particulièrement bruyante, sans avoir pris toutes les précautions commandées par l'usage et l'état des lieux. Le locataire qui souffrira par suite des émanations malsaines, ou à raison des risques plus grands d'incendie et de l'augmentation de ses polices d'assurance, ou du bruit intolérable produit par le fonctionnement des machines, pourra se faire dédommager directement par le voisin du préjudice subi par lui (1).

2) Le fait par une personne d'exercer une industrie immorale, telle une maison de tolérance, la rendant responsable, en l'absence même de toute autre faute, du préjudice causé au voisin par cette exploitation, les locataires des maisons voisines seront recevables dans leur action en dommages et intérêts contre l'auteur du trouble (2).

3) Il a été jugé que le locataire d'une maison était

(1) V. trib. civ. Marseille 23 février 1892. *Rec. d'Aix*, 92, 3. 130.

(2) Trib. civ. Lyon 8 mai 1891, *Moniteur Judic.*, Lyon 25 mai 1891.

en droit de demander une indemnité à un voisin exploitant un fonds de pâtisserie, si, par suite de la mauvaise installation d'un four, son appartement se trouve infesté de cafards (1).

4) Si le voisin, en édifiant une construction ou un mur, ne s'est pas conformé aux usages reçus, aux règlements locaux, dans le mode d'exécution de ces travaux, si leur durée a dépassé la durée normale, ou encore si les précautions usitées n'ont pas été prises, le preneur, qui éprouve, de ce fait, un préjudice, pourra obtenir une indemnité.

M. Guillouard conseille au preneur de ne pas attendre la fin des travaux pour se plaindre, de peur que le voisin ne lui réplique que sa plainte est tardive, que, s'il l'avait connue plus tôt, il en aurait hâté l'exécution ou en aurait modifié les conditions (2).

5) On reconnaît également la recevabilité de l'action directe du preneur, si le voisin, en démolissant ou surélevant un mur mitoyen, n'a pas pris les précautions suffisantes, ou n'a pas mené les travaux avec la célérité désirable (3).

Si le voisin n'a fait qu'user d'une manière légitime et normale du droit qui lui est conféré par les

(1) Tribunal civil Seine 29 déc. 1900. *Gaz. Tribunaux*, 1^{er} sem. 1901, 2, 144.

(2) Trib. Seine 5 mai 1899 (Le Droit 11 août 1899).
Comparer trib. civ. Lyon, 27 juin 1895 (*Jour. Palais* 95, 2, 386), motifs. Guillouard, t. I, n° 178.

(3) Guillouard, I, n° 181.

articles 658 et 659 c. c., la doctrine la plus générale n'admet pas qu'il soit tenu de réparer le préjudice, que subiront forcément les locataires ou propriétaires de la maison, dont le mur mitoyen est ainsi reconstruit (1). Certains auteurs restreignent pourtant ce défaut d'indemnité au cas où les travaux ont été achevés dans un délai de 40 jours. Si ce délai est dépassé, l'indemnité serait due par application de l'article 1724 (2).

Par contre, toute action en indemnité est refusée au preneur dans les hypothèses où il a fait un exercice régulier ou normal de son droit. C'est ce qui se produira, notamment, lorsque le voisin élèvera des constructions sur un terrain resté jusque là nu. Quelque préjudice qu'en éprouve le preneur, son appartement fut-il même devenu insalubre, et par suite, inhabitable, il n'aura aucun recours contre ce voisin.

ARTICLE 3. — Contre qui doit être intentée cette action en indemnité, dans les cas où elle est recevable ?

Si l'auteur du trouble est le propriétaire de l'immeuble voisin, la question ne présente pas de

(1) Laurent. *Op. cit.* t. XXV, n° 133 et s. Duranton, t. V, n° 331. Demolombe, *traité des servitudes*, t. I, n° 406, p. 469. Paris 14 février 1873. (D. 76, 2, 5 note et références. Paris 3 août 1873 (D. 76, 2, 5).

(2) Sic. Toulier, t. III, n° 211. Pardessus, *traité des servitudes*, tome I, n° 174.

difficulté ; c'est évidemment contre lui que devra être dirigée cette action. Mais, assez fréquemment, le trouble sera le fait d'une personne, à qui ce propriétaire aura concédé un droit de jouissance, tel un locataire. Dans ce second cas, les actes de jouissance, qui troublent le locataire de l'immeuble voisin, peuvent, soit constituer des abus, soit avoir été faits en conformité du bail, ex. : le locataire exploite une industrie immorale ou insalubre. Cette destination peut provenir de son initiative personnelle ou avoir été convenue dans le bail. Le preneur troublé, agissant en vertu de l'article 1382, devra-t-il assigner le propriétaire de l'immeuble ou le locataire, auteur du trouble ?

Nous croyons que le locataire, auteur du trouble, pourra, dans tous les cas, être assigné en réparation du préjudice qu'il a causé, sauf à appeler en garantie son bailleur, si ses agissements sont réguliers (1). L'autorisation donnée par le bailleur ne saurait, en effet, être opposée aux tiers. La seule chose, que les tribunaux devront examiner, est le caractère licite ou non de l'acte cause du trouble. L'exploitant d'une maison de tolérance devra donc être condamné à réparer le préjudice subi par la maison, du fait de

(1) Voir en ce qui concerne ce recours en garantie Cass. Req. 3 décembre 1872 (D. 73, 2, 295 et la note). — Cass. 25 mai 1876 (D. 76, 1, 263). — Trib. civil Seine (3^e ch.). 25 février 1902, *Gaz. Tribunaux* 1902, 2^e s. 2, 115. — Jur. gén. D.S. V^e Louage n^o 182. Guillouard 3^e éd. I n^{os} 193 et 297. Baudry-Lacantinerie et Wahl I n^o 457.

son exploitation, alors même que la destination de la chose aurait été prévue dans son bail, la location eût-elle été consentie, en vue de cette destination.

Le propriétaire de l'immeuble, par contre, ne sera que rarement responsable du trouble. L'article 1384, aux termes duquel les maîtres et commettants sont garants du dommage causé par le fait des personnes, dont on doit répondre, ne régit pas les rapports du propriétaire et des locataires. Le preneur, qui subit un préjudice par suite d'abus de jouissance commis par des locataires d'un immeuble voisin, ne saurait donc diriger contre lui une action en dommages et intérêts. C'est ce qu'a décidé la Cour de Cassation suivant arrêt du 19 janvier 1898.

« Attendu que le bailleur ne peut être responsable de l'usage abusif que le preneur a fait des lieux loués, alors qu'il n'a point autorisé cet abus, qui s'est produit en dehors des stipulations du contrat de bail ».(1)

Cette responsabilité du bailleur réapparaîtrait, si le locataire avait agi en conformité de son bail, ou avec son autorisation, ou encore si les agissements du locataire n'étaient préjudiciables au preneur de l'immeuble voisin qu'à raison d'un vice de l'immeuble (2). Dans ces hypothèses, le preneur troublé

(1) Cass. 19 janvier 1898 (D. 98, 1, 175). Comparer, Cour de Lyon, 9 avril 1900 *Moniteur Judiciaire*, 11 août 1900.

(2) Comparer, Cour Paris, 8 décembre 1893 (D. 95, 2, 276), note 4. Trib. civil Chambéry, 13 mars 1885. *Gaz. des Tribunaux*, du 28 juin 1885.

pourra intenter sa demande, à son choix, contre ce propriétaire, ou contre le locataire.

PARAGRAPHE III

De la garantie due par le bailleur

Nous étudierons, dans ce paragraphe, les deux questions suivantes. Nous nous demanderons tout d'abord, si le preneur a, dans tous les cas, un recours en garantie contre son bailleur; nous examinerons ensuite, quelle est la mesure de ce droit à garantie, et notamment s'il peut, par l'obtention de dommages et intérêts, se faire dédommager de tout le préjudice qu'il a souffert.

ARTICLE PREMIER. — Dans quelle cas la garantie est-elle due ?

Nous avons vu que, d'après MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl, cette garantie serait toujours due, sous les conditions imposées par les articles 1726 et 1727. D'après un système diamétralement opposé, ce recours en garantie contre le bailleur ne serait jamais ouvert au preneur, et ce, par application de l'article 1725. C'est, du moins, ce qui résulte, tant des motifs que du dispositif d'un arrêt rendu par la Cour de Lyon dans l'espèce suivante : Un sieur P..., locataire du troisième étage d'une maison appartenant divisément à plusieurs propriétaires avait formé contre son propriétaire une demande en résiliation de bail et dommages et intérêts, fondée sur

ce que le propriétaire du second étage avait installé dans son appartement une maison de rendez-vous. Le tribunal, suivant jugement du 28 février 1893, rejeta cette demande, et la Cour, suivant arrêt du 18 avril 1894, (1) adoptant les mêmes motifs, confirma purement et simplement la décision du Tribunal.

« Attendu que, d'après l'article 1725, le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance et que les actes, dont se plaint P. . . , rentrent dans les prévisions de cet article.

Qu'évidemment C. . . ne peut avoir à répondre vis-à-vis de son locataire P. . . , d'un trouble causé par les personnes, qui lui sont étrangères, et qui ne peut, à aucun point de vue, être regardé comme l'exercice d'un droit qu'il aurait conféré (1). »

Ce système, pas plus que le précédent, ne rallie à lui l'opinion de la majorité des auteurs et des arrêts. M. Guillouard, notamment, se refuse à appliquer l'article 1725 :

« Cet article, dit-il, est emprunté à Pothier, et les exemples que Pothier donne des troubles dont le locataire n'est pas garant, montrent bien que, dans la pensée de Pothier, le locateur ne cesse d'être garant que lorsque le locataire se plaint de « voies de fait » (2),

(1) Cour de Lyon, 18 avril 1894. (D. 95, 2, 377). Voir aussi Trib. civil de Lyon, 3 avril 1895. *Moniteur Judiciaire Lyon*, 11 juillet 1895, Trib. civil Lyon, 18 novembre 1897. *Moniteur Judiciaire Lyon*, 12 juin 1898.

(2) Guillouard, I, n° 176 p. 179. Voir aussi n° 179 p. 182.

c'est-à-dire d'entreprises passagères et accidentelles, qui ne touchent pas à la substance de la chose louée, mais qui en restreignent ou en empêchent temporairement l'usage ». Ces remarques sont absolument justifiées ; il n'est pas possible, étant donné le champ d'application très restreint de l'article 1725, d'englober dans les termes de cet article toutes les hypothèses, où le trouble de fait provient de l'exercice plus ou moins normal que fait un propriétaire voisin de son droit.

Dans ces conditions, et puisque aucun des deux systèmes extrêmes ne peut être suivi, sur quoi devons-nous nous fonder pour reconnaître les cas où la garantie est due de ceux où elle doit être écartée ?

Première opinion. — D'après M. Planiol, le recours en garantie serait ouvert au preneur, toutes les fois que le trouble, en modifiant l'état des lieux, a occasionné un vice de la chose, par application de l'article 1721 c. c. (1).

2^e opinion. — M. Guillouard fait dériver la garantie du principe de l'article 1719, et voit une analogie entre les hypothèses présentes, et celles prévues par l'article 1722.

« Les troubles dont nous nous occupons ont une bien autre gravité (que ceux prévus par l'article 1725) ; la substance même de la chose est atteinte

(1) Planiol, *Traité de Droit civil*, 3^e éd., t. 2, n^o 1685.

et amoindrie, soit en elle-même, soit à raison de la destination que les parties ont bien voulu lui assurer, lors de la convention de louage. Il y a lieu, dès lors, d'appliquer, non pas l'exception de l'article 1725, mais la règle écrite dans l'article 1719, et d'après laquelle le bailleur est tenu de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant la durée du bail : le bailleur ne peut remplir cette obligation, il doit la garantie » (1).

Ce second système nous semble préférable à raison de sa plus grande généralité. Si, en effet, la garantie est due, toutes les fois que les agissements du voisin ont porté atteinte à la substance de la chose, le recours du preneur ne sera pas restreint aux hypothèses où la chose aura été viciée, mais sera étendu à celles où elle aura subi des dégradations. Ces deux expressions n'ont pas, en effet, un sens identique. « La chose est dégradée, disent MM. Baudry, Lacantinerie et Wahl, quand une portion de la chose est détériorée ; la chose est viciée quand l'état de la chose en elle-même n'est pas critiquable, mais qu'elle est, soit à raison d'éléments étrangers qui s'y sont introduits, soit à raison de défauts, qui ne touchent pas à son état extérieur, d'un usage défectueux » (2).

Or, cette extension est nécessaire ; il résulte, en effet, des explications précitées de M. Guillouard,

(1) Guillouard, I, n° 176, *in-fine*. Voir aussi n° 176 initio, n°s 179, 182 et 183.

(2) Baudry, Lacantinerie et Wahl, t. I, n° 339 *in-fine*.

ainsi que de celles que nous avons données dans le chapitre premier de notre première partie, que la garantie n'est écartée, par application de l'article 1725, que dans le cas où les voies de fait du tiers portent simplement atteinte à la jouissance personnelle du preneur. Le système proposé par M. Planiol nous semble, pour ces raisons, trop restrictif, alors même que l'on donnerait, ainsi que le font certains auteurs, à l'article 1721, un champ d'application des plus étendus (1).

La jurisprudence est peu précise. Néanmoins, à côté de certains arrêts précités, qui reconnaissent aux troubles, dont s'agit, le caractère de troubles de droit, de quelques autres, qui semblent rejeter, dans tous les cas, le recours en garantie, par une fausse application de l'article 1725, la jurisprudence motive la plupart de ses décisions à l'aide des articles 1719, 1721 et 1722.

A) Le trouble causé par le voisin provient de l'exercice parfaitement légitime et normal de son droit. Dans ces hypothèses, le preneur victime du trouble, n'ayant aucune action directe contre ce voisin, devra se contenter de son recours en garantie contre son bailleur qui, en conformité du système

(1) Voir la controverse sur la portée de l'art. 1721. Laurent XXV n° 115. Duvergier I, 339. Planiol, 3^e édit. II n° 1686. Voir aussi, mais en faveur du système restrictif enseigné par Pothier (Du louage, n° 110). Baudry-Lacantinerie et Wahl, I n° 339. Guillouard, I, n° 117.

que nous avons adopté, lui sera ouvert notamment dans les espèces suivantes :

1) Le voisin, en élevant ou surélevant des constructions, a bouché un jour de souffrance, qui éclairait une pièce de la maison louée. Il y a atteinte à la substance, par suite de l'apparition dans la chose louée d'un vice, que le preneur n'avait pu ni connaître, ni prévoir (1).

2) Démolition d'un mur mitoyen par le voisin pour le reconstruire ou le surélever. Nous supposons, d'une part, que cette démolition n'est pas nécessitée par le mauvais état de ce mur, sans quoi l'article 1724 serait, sans aucun doute, applicable, mais dans l'intérêt exclusif du voisin, qui veut, par exemple, y appuyer une construction ; nous supposons, d'autre part, que le voisin n'a commis aucune faute, soit en ne prenant pas les précautions voulues, soit en prolongeant ces travaux trop longtemps ; le voisin ne fait donc qu'exercer très légitimement les droits qui lui sont conférés par l'article 658 et 659. Dans cette hypothèse, il y a une dégradation causée à l'immeuble et lieu, par suite, de reconnaître au preneur, par application de l'article 1719, le droit de se faire indemniser par le bailleur (2). Certains auteurs vou-

(1) Planiol, *Op. Cit.* n° 1687. Tribunal civ. Seine, 25 juillet 1892. Le Droit, 11 novembre 1892. Trib. civ., Seine, 5 mai 1899. Le Droit, 11 août 1899. Comp. Trib. civ., Seine, 5 janvier 1900, Le Droit, 9 mai 1900.

(2) En ce sens. Paris, 24 mars 1879 (S. 79, 2, 137). Aix, 4 mai 1863 (S. 64, 2, 73). Paris, 15 déc. 1875 (S. 76, 1, 109), note 7 et renvois. Juris. Gén. Dalloz. V^e Louage Sup. n° 155.

draient que l'on appliquât ici par analogie l'article 1724, relatif aux réparations urgentes à faire à l'immeuble, et que l'on restreignît le droit à indemnité, au cas où ces réparations ont duré plus de quarante jours, ou ont rendu l'appartement absolument inhabitable (1). A cela, on objecte justement que l'obligation de supporter, sans se plaindre, des réparations, incombe au preneur seulement en ce qui concerne les réparations exigées par la chose et dans son intérêt, et non pour celles nécessitées par les travaux du voisin (2).

B. Si le trouble provient de l'exercice illégitime et anormal par le voisin de son droit, le preneur aura, outre l'action en dommages et intérêts, que nous avons reconnue lui appartenir contre ce voisin, un recours en garantie, si le trouble a atteint la substance de la chose. A titre d'exemples, nous citerons les hypothèses suivantes :

1. L'industrie exercée par le voisin, à raison de son insalubrité, de son immoralité, de ses dangers, du bruit qu'elle cause, rend l'habitation du preneur intolérable (3).

2. La fumée, qui s'échappe des cheminées de la

(1) Guillouard, I n^{os} 182 et 183.

(2) Dalloz, Juris. Gén. Sup. V^o Louage, n^o 155. En ce sens, Cour de Douai, 8 août et 16 novembre 1899. (D. 1900, 2, 391) et la note. Trib. civ. Marseille, 11 novembre 1903. Juris. génér., Marseille 1904, 2, 215. *Gaz. Trib.*, table année 1905, v^o Bail n^o 25.

(3) Cour de Milan, 15 mai 1893 (S. 95, 4, 17) Cass., 7 avril 1872. (S. 72, 1, 16.)

maison voisine, en se répandant dans les appartements loués, rend ces derniers difficilement habitables (1). De même, la construction défectueuse d'un four propage l'éclosion de cafards, qui infestent les appartements de la maison louée (2). L'appartement pris à bail devient très humide, à raison des modifications apportées par le voisin à son immeuble (3). Le développement exagéré de lapins dans le clos voisin, vu les dégâts qu'ils occasionnent aux récoltes, rend les terrains loués moins productifs (4).

C. Le trouble temporaire causé à la jouissance du preneur par les travaux de construction ou autres exécutés par le voisin, pourrait aussi donner parfois lieu à un recours contre le bailleur. Pour cela, il faut que le trouble n'ait pas seulement produit une gêne passagère et normale, mais ait entravé sérieusement la jouissance du preneur. La distinction est délicate ; il appartiendra aux juges du fait de décider souverainement, en tenant compte des circonstances de quartier, des usages des lieux et de toutes autres circonstances. Un locataire ne saurait se plaindre des inconvénients, qui résultent pour lui, durant quelques jours, de l'amoncellement devant

(1) Amiens, 1^{er} août 1888. (S. 89, 2, 39 et la note.)

(2) Trib. civil Seine, 29 décembre 1900. *Gaz Trib.* 1^{re} s., 1901, 2, 144.

(3) Tribunal civil Seine, 6 juin 1888. *Gaz. Palais* 1888, 2 s. 402.

(4) Trib. civil de Nivelles (Belgique), 19 avril 1887. *Gaz. Palais*, 1887, 2 sem. Supp. n° 27 (motifs). Cass. Req., 12 mai 1886 (D. 87, 1, 323).

son entrée, de tas de sable, pierres, chaux et autres matériaux ; ce ne sont là que des inconvénients, que le voisinage oblige de supporter mutuellement ; si ces inconvénients se prolongent durant plusieurs mois, si les vitres et portes d'entrée sont salies journellement, si la poussière envahit les appartements, si les marchandises de ce locataire commerçant sont détériorées, si tout étalage devient, durant ces travaux, impossible, il y a une véritable diminution de jouissance provenant de l'état des lieux, et atteignant par suite la substance même de la chose. Le bailleur devra la garantie (1). M. Guillouard est d'avis que le locataire serait forclos, s'il exerçait son action après l'achèvement des travaux. Le bailleur, ajoute-t-il, serait fondé à dire que, s'il avait été prévenu, il aurait empêché le préjudice de naître, et que le silence incompréhensible du locataire ne peut l'exposer à subir *ex post facto* une réduction de loyer, avec un recours illusoire contre le propriétaire voisin. Cette observation nous paraît juste, mais nous croyons que M. Guillouard en tire une conclusion trop générale, en décidant que ce défaut d'avertissement rend, d'une manière absolue, le preneur irrecevable dans sa demande en garantie (2).

(1) Trib. civil de la Seine, 5 mai 1899. Le Droit, 11 août 1899 ; Trib. Seine, 19 juin 1901. Le Droit, 19 juillet 1901.

(2) Guillouard, I, n° 179.

ARTICLE 2. — De la mesure de ce recours en garantie.

Nous avons reconnu, en étudiant le trouble de droit, que la garantie comprend : 1^o L'obligation pour le bailleur de défendre le preneur contre le trouble ; 2^o l'obligation d'indemniser le preneur du préjudice subi. Nous avons vu que cette indemnité ne consiste pas seulement, du moins en règle générale, en la résiliation du bail, une diminution de loyers ou fermages, mais en dommages et intérêts.

Le bailleur, appelé en garantie par son preneur, à raison du trouble causé par un voisin, devra de même s'efforcer de faire cesser le trouble, par toutes les voies qui lui seront ouvertes, tant administratives que judiciaires. C'est ainsi qu'il devra provoquer la fermeture de l'établissement insalubre, cause du trouble, si cet établissement s'est installé sans observer les formalités administratives exigées, assigner en dommages et intérêts le propriétaire, si ce dernier a fait un usage abusif de son droit, etc. Si le bailleur n'a pu mettre fin au trouble, à raison, par exemple, de la licéité des agissements du voisin, ou si le trouble avait déjà occasionné, au moment de sa répression, un préjudice sérieux au preneur, le bailleur sera tenu de le réparer.

Nous appliquerons relativement à la résolution du bail et à la diminution de loyers, des règles identiques à celles que nous avons données dans notre première partie. Aucune difficulté spéciale n'existe à ce point de vue. La question des dommages et intérêts est, au contraire, plus délicate à trancher. On

reconnait pourtant, d'une manière générale, qu'ils ne sont pas dus par le bailleur.

C'est la solution qu'admet M. Guillouard. « Comme dans l'hypothèse prévue par l'article 1722, dit-il, la cause du dommage n'a pu être ni prévue, ni par suite prévenue par le bailleur, il ne peut devoir d'autre dédommagement, ou si le trouble apporté à la jouissance du preneur est considérable, la résiliation du bail. Mais il ne doit ni la réparation du préjudice, que le locataire souffre dans son industrie, ni la réparation du préjudice moral qu'il éprouve : En effet, le bailleur n'a commis aucune faute personnelle et, en principe, il ne doit pas de dommages et intérêts » (1). MM. Baudry-Lacantinerie et Whal souscrivent à ce système, à la condition que le bailleur n'ait commis aucune faute, qu'il ait notamment fait toutes diligences pour mettre fin au trouble (2).

Bien que M. Planiol n'aborde pas directement la question, cette solution résulte implicitement des principes qu'il pose, en ce qui concerne l'étendue de la responsabilité, en suite d'un vice de la chose louée. Les dommages et intérêts ne sont pas dus, à son avis, lorsque le vice de la chose est dû au fait d'un tiers survenu postérieurement au bail et résulte,

(1) Guillouard, I, n° 176, — Voir aussi note de M. Wahl dans Cour d'appel de Milan, 15 mai 1893 (S. 95, 4, 17), notes 1 et 2 — Pour le droit italien, Benaglia, *Delle locazioni*, t. 1^{er}, nos 16 et s.

(2) Baudry-Lacantinerie et Whal, I, n° 461.

par exemple, d'une construction contiguë. « Cet événement, ajoute-t-il, a pour les deux parties le caractère d'un cas fortuit. S'il doit entraîner la résiliation ou une réduction de loyers, d'après les principes qui régissent le contrat de louage, il n'y a, en lui, aucun principe d'obligation personnelle à la charge du bailleur, qui est totalement exempt de faute. » (1).

C'est aussi ce système qu'adopte la jurisprudence. Il est pourtant une hypothèse, dans laquelle elle est restée longtemps hésitante, c'est celle relative au trouble causé par la reconstruction d'un mur mitoyen.

Plusieurs arrêts ont reconnu le droit pour le preneur de se faire indemniser de tout le préjudice subi, soit dans sa jouissance proprement dite, soit dans l'exploitation de son commerce ou de son industrie (2). D'autres arrêts limitent cette indemnité aux préjudices matériels, que les locataires avaient éprouvés, ils la refusent expressément pour les pertes qu'ils auraient subies dans leur industrie et leur clientèle (3).

L'opinion qui semble aujourd'hui triompher consiste à assimiler l'hypothèse, que nous examinons, aux autres et à n'accorder, en l'absence de faute,

(1) Planiol, 3^e éd., t. II, n° 1689. — Comparer n° 1685.

(2) Paris 19 juillet 1848 (S. 48, 2, 463). — Trib. civ. Seine 19 juin 1863. *Le Droit*, 1^{er} juillet 1863. — Paris 30 décembre 1864 (S. 65, 2, 133).

(3) Cour d'Aix 4 mai 1863 (S. 64, 2, 73) et la note.

qu'une diminution de loyers proportionnelle à la privation de jouissance. C'est ce qui a décidé récemment un jugement du Tribunal civil de Lyon :

« Attendu, y est-il dit, que le bailleur obligé de subir l'exercice du droit de mitoyenneté d'un voisin, alors qu'il n'a commis personnellement aucune faute, ne peut être tenu du trouble et du préjudice causé au locataire, en vertu de l'article 1382; que la démolition et la reconstruction d'un mur mitoyen est assimilable pour lui à un cas de force majeure et ne saurait engager sa responsabilité que dans les termes de l'article 1722 » (1).

(1) Tribunal civil de Lyon, 2^e ch., 27 juin 1895. — *Gaz. Palais* 1895, 2^e s., 386. — Voir dans le même sens, Trib. Marseille, 10 fév. 1863 (S. 1864, 2, 73). — Paris, 15 décembre 1875 (S. 76, 2, 109 D. 76, 2, 1). — Trib. civ. de Marseille, 14 janv. 1887, 23 juin 1887; Trib. civ. Seine, 8 mars 1889. — *Gaz. Tribunaux*, tab. quinq. 1887-1892. V^o Bail n^o 208. — Tribunal Marseille, 11 novembre 1903. — *Juris. civ. Marseille* an. 1904, 215. — *Gaz. Trib.*, table matières, année 1905. V^o Bail n^o 45.

CHAPITRE II

Des troubles causés par un co-locataire.

Nous nous proposons d'étudier dans ce chapitre le mode de répression de troubles subis par le preneur, dans le cas où leur auteur est une personne, à qui le propriétaire a concédé, en vertu d'un bail, un droit de jouissance sur le même meuble ou immeuble. Un propriétaire peut, en effet, conférer à plusieurs personnes un droit de jouissance indivis sur la même chose, il peut aussi leur conférer un droit de jouissance divis, soit que l'étendue du droit ne soit pas la même, soit que ce droit porte sur des parties distinctes de la même chose.

Ces différentes situations se présentent spécialement dans les locations d'immeubles urbains : la jouissance du même immeuble est partagée entre différents locataires, qui exerceront chacun leur

droit sur un local déterminé, auront un droit indivis sur les cours, escaliers, vestibules, et pourront avoir parfois des droits de passage ou autres sur leurs locaux respectifs.

Les locations de meubles et même d'immeubles ruraux peuvent offrir des exemples de situations similaires : Le propriétaire d'un domaine peut affermer à différentes personnes les diverses parties de ce domaine, ou bien louer à l'une le droit de chasse, à l'autre le droit de culture. Les parties d'un même meuble, les cases d'un placard, les vitrines d'un magasin peuvent avoir des preneurs différents.

Les rapports entre co-locataires, dans les locations d'immeubles urbains, ayant une importance toute spéciale, étant donné le nombre de conflits qu'ils soulèvent, c'est à leur étude que nous consacrerons avant tout ce chapitre, sauf à signaler les hypothèses intéressantes qui pourraient se présenter dans les autres genres de location.

Nous examinerons dans deux sections les deux points suivants 1^o : Dans quels cas le fait d'un co-locataire constituera-t-il un véritable trouble légitimant les plaintes du preneur et quelles peuvent être les causes de ces troubles ? 2^o Comment doivent être réprimés ces troubles ? Nous verrons que les règles ordinaires de répression, que nous avons développées dans notre première partie, ne peuvent être exactement suivies, à raison des liens de droit qui unissent le locataire, auteur du trouble, à son bailleur.

SECTION I

Dans quels cas le fait du co-locataire constituera-t-il un trouble légitimant les plaintes du preneur ?

Avant d'examiner le mode de répression des troubles causés par un co-locataire, il est nécessaire d'étudier préalablement la question que nous venons de poser.

Il est bien évident, en effet, que le preneur ne peut pas se plaindre du moindre désagrément, que lui suscite la présence ou les agissements d'un co-locataire, il n'a pu s'attendre à avoir sur la chose louée une jouissance exclusive ; il savait en effet, que le bailleur consentirait, s'il ne l'avait déjà fait, des baux à des étrangers pour les locaux de la même maison, et que cette présence devait forcément entraîner la privation de certains avantages : les allées et venues seront beaucoup plus fréquentes dans l'appartement ; tel locataire pourra recevoir constamment des invités, aura des réceptions qui seront accompagnées de danses et de chants ; tel autre se livrera à l'étude du piano ou fera fonctionner une machine à coudre, dont les trépidations causeront une certaine gêne au locataire de l'étage inférieur. Si ce locataire est un commerçant ou un industriel, qui utilise le local loué pour les besoins de son commerce ou de son industrie, ou exerce seulement une profession comportant une clientèle, comme celles d'avocat, avoué, médecin

ou autres, la jouissance du preneur pourra être parfois sérieusement entravée.

En un mot, la présence seule d'un co-locataire dans l'appartement voisin de celui qu'occupe le preneur est une source d'inconvénients inévitables. Ces inconvénients devront être supportés par ce preneur dans une certaine mesure, de même qu'il doit supporter, ainsi que nous l'avons vu dans le chapitre précédent, les inconvénients provenant de l'usage que fait de son droit un propriétaire voisin.

Pour établir quand s'ouvrira pour le preneur le droit de se plaindre, nous éprouverons une certaine difficulté. Il est, en effet, aisé à comprendre, que celui qui loue un appartement pour en faire son logement, et celui qui prend à bail un local pour y exercer un commerce ou une industrie, ne peuvent avoir les mêmes exigences. Ce qui constituera un trouble pour le premier n'en constituera pas un pour le second, et réciproquement: même lorsqu'il s'agira d'une location consentie par le preneur pour son habitation personnelle, des règles identiques ne sauraient être appliquées à toutes ces situations. Le tribunal devra, dans chaque cas particulier, avoir égard aux clauses du bail et à toutes les circonstances de fait, aux usages de lieux, de quartiers, habitudes de la maison, apprécier dans chaque affaire quelle est l'étendue de l'engagement pris par le bailleur, et si, par suite, les agissements de tel ou tel locataire constituent ou non une entrave véritable à sa jouissance: le propriétaire d'un immeuble sis, dans un quartier riche, habité bourgeoisement, doit procurer

une jouissance plus complète que le propriétaire d'une maison sise dans un quartier industriel. Malgré cela, malgré cette relativité de la notion de trouble, il est néanmoins possible de poser en cette matière certaines règles, règles suffisamment élastiques pour s'adapter au plus grand nombre d'hypothèses, et présentant, par suite, un certain caractère de généralité.

Nous diviserons cette étude en deux points, suivant une distinction que nous établirons entre les troubles d'après leur origine

L'auteur de ces entraves apportées à la jouissance du preneur est bien, en effet, dans toutes les espèces, le co-locataire : C'est lui qui exerce le commerce ou l'industrie qui ne porte préjudice ; c'est lui qui cause le bruit dont je me plains. Mais, ce co-locataire ne saurait être, dans tous les cas, l'auteur responsable de ces troubles. Souvent, en effet, en se livrant à tels ou tels agissements, il ne fait qu'user strictement des droits, qui lui ont été conférés dans son bail : S'il exerce tel ou tel commerce dans le local, qui lui a été loué, c'est en vertu de l'autorisation expresse ou tacite qui lui a été donnée par le bailleur ; peut-être même le local loué a-t-il été disposé en vue de cette destination. Dans ces conditions, si ses agissements sont préjudiciables à la jouissance du preneur, cela provient d'une faute commise par le bailleur qui a promis plus qu'il ne pouvait tenir, en louant deux appartements de la même maison à deux personnes qui devaient en faire un usage tel, que l'exercice par l'une de son droit

devait forcément entraver la jouissance de l'autre.

Nous classerons dans une seconde catégorie ceux qui seront bien exclusivement le fait du co-locataire, soit qu'il ait agi tout à fait en dehors de son bail, en injuriant, par exemple, son voisin, ou en brisant sa porte d'entrée, et faisant tous autres actes de violence de même nature, soit que, en commettant les agissements, dont le preneur se plaint, il ait abusé du droit de jouissance à lui conféré.

En résumé, les troubles que nous étudierons en premier lieu, seront le produit de l'exercice légitime par le co-locataire de son droit de jouissance ; ceux que nous étudierons en second lieu seront le résultat d'une faute contractuelle ou délictuelle de ce co-locataire.

Cette distinction présentera l'avantage de faciliter notre tâche lorsque nous étudierons, dans la section seconde de ce chapitre, le droit du bailleur de se faire relever par le locataire, auteur du trouble, des condamnations prononcées contre lui.

PARAGRAPHE I.

Des troubles causés par l'exercice légitime que fait de son droit de jouissance un co-locataire.

Une première hypothèse peut se présenter, dont la solution n'offre guère de difficultés, c'est celle où le bailleur aurait consenti la jouissance exclusive d'un meuble ou immeuble, ou d'un droit de passage ou autre à deux personnes différentes, de telle sorte que,

dès leur entrée en jouissance, elles se trouvent mutuellement gênées quant à l'exercice des droits qui leur ont été consentis : Quelque minime que soit la contestation, il y aura toujours, en ce cas, trouble légitimant les plaintes du locataire.

La question devient, au contraire, très délicate, lorsque aucune prétention n'est émise ni par l'un ni par l'autre des locataires quant à l'objet de leur jouissance : Les objets sont bien distincts, mais le droit de jouissance qui a été concédé sur ces objets est trop étendu, pour que l'exercice régulier qu'en fait l'un des titulaires ne gêne pas la jouissance de l'autre.

Il n'est tout d'abord pas douteux qu'une seconde location consentie dans de semblables conditions ne constitue parfois un trouble. Le bailleur, en effet, s'il est, en principe, libre de louer à des tierces personnes les appartements restés vacants dans sa maison, n'est pas en droit de choisir tel preneur qui lui conviendra, sans avoir à s'inquiéter du préjudice que causera cette location à ses autres locataires.

De même qu'il ne peut, au cours d'un bail, apporter une modification dans le local loué, de même il ne saurait modifier les autres parties de l'immeuble, de telle sorte que le preneur ne puisse jouir paisiblement, et conformément à son bail, des lieux loués. L'article 1723 interdit, en effet, au bailleur toutes transformations de la chose louée ; or, par transformations, on ne doit pas seulement entendre la substitution matérielle d'un objet à un autre, mais, suivant une interprétation empruntée à

un jugement du Tribunal civil de la Seine (1), « toute modification essentielle qui, sans détruire la substance de la chose louée, en change les conditions et la rend impropre à l'usage auquel elle est destinée ». « La chose louée n'est pas, en effet, dit M. Guillouard (2), seulement un meuble ou un immeuble de telle ou telle forme matérielle, c'est essentiellement la jouissance de cet immeuble ou de ce meuble, et porter atteinte au mode de jouissance de la chose, empêcher l'usage auquel elle était destinée, c'est changer la forme, c'est-à-dire la substance même de la location ». A défaut de l'article 1723, que certains auteurs jugent inapplicable (3), l'article 1719, qui oblige ce bailleur à faire jouir, doit lui interdire de consentir à des tierces personnes des locations, qui seraient de nature à préjudicier à sa jouissance.

Ajoutons que ce locataire n'aura pourtant le droit de se plaindre que si la condition suivante est remplie : Il faut que les agissements réguliers du colocataire soient postérieurs à son bail. Nous disons, postérieurs à son bail, et non à son entrée en jouissance. M. Guillouard (4) admet, au contraire, que même les locations consenties entre la signature du

(1) Trib. civ. Seine, 14 juillet 1855 (D. 56, 2, 221).

(2) Guillouard, t. I, n° 134.

(3) Baudry-Lacantinerie et Whal, I, n° 334, *in-fine*. — Huc, t. X, n° 297. — Note 3 de M. Whal dans C. Milan, 15 mai 1893 (S. 95, 4, 17).

(4) Guillouard, I, n° 141.

bail et l'entrée en jouissance ne peuvent être l'objet des plaintes légitimes du preneur. Mais cette opinion est, en général, rejetée par les auteurs; lorsque le bailleur et le futur preneur discutent les clauses et conditions du bail, et notamment le montant des loyers, ils apprécient la valeur et les avantages de la chose, tels qu'ils sont au moment de la signature du bail, et non au moment de l'entrée en jouissance. Il serait injuste de laisser supporter au preneur des inconvénients, qu'il n'a pu connaître, en signant le bail, et qui, s'ils avaient été connus de lui, l'auraient peut-être déterminé à refuser le bail ou à exiger une diminution proportionnelle de prix.

Quant aux inconvénients provenant des locations consenties par le bailleur, antérieurement à son bail, ils sont réputés connus du preneur, qui est censé les avoir acceptés. Dans ces conditions, ils ne sauraient constituer des troubles, puisqu'ils n'entraînent aucune modification de la chose ni dans sa substance ni dans ses conditions de jouissance.

En conséquence, le preneur ne sera pas en droit de se plaindre du préjudice que lui cause telle industrie insalubre, comme une usine de produits chimiques, ou bruyante, telle une scierie mécanique, si ces industries étaient déjà exercées au moment où il a consenti le bail. Il n'y aura pas davantage lieu d'indemniser le preneur, si le co-locataire, auteur des agissements qui entravent sa jouissance, n'a fait que succéder à un locataire exerçant une profession qui comportait des inconvénients semblables; l'introduction de ce locataire n'a, en effet, apporté aucun

changement appréciable dans l'immeuble. Il y aura là une question de fait que les tribunaux inférieurs trancheront souverainement, en établissant une comparaison entre les inconvénients causés par l'une et l'autre industrie. A supposer que les industries et commerces soient de même nature, il pourra y avoir, dans certains cas, trouble, si, par exemple, la disposition des lieux a été modifiée, de telle sorte que les inconvénients ont été accrus, ou si cette industrie est d'une importance beaucoup plus considérable (1).

Notons, enfin, que la jurisprudence, sans imposer comme condition, que l'immeuble loué soit situé dans un quartier non industriel ou commercial, attache à cette circonstance de lieux une importance des plus grandes et se montre, en ce cas, très sévère pour reconnaître au preneur troublé par l'exercice d'un commerce ou d'une industrie, le droit de se plaindre.

Des cas où l'exercice légitime par un co-locataire des droits conférés par son bail constituera un trouble pour le preneur.

Les auteurs et la jurisprudence admettent en général que, par application des articles 1719 et 1723; le preneur subira un véritable trouble, si le

(1) V. pour la substitution d'un restaurant à un cercle, Paris 19 juillet 1856. (D. 56, 2, 229), d'un café à un débitant de tabac. Caen 10 juin 1862. Juris. gén. Dall. Sup. V^o Louage, n^o 128; d'un café à un magasin de chaussures. Bordeaux 27 mai 1879. Jur. gén. Dall. S. V^o Louage, n^o 128. Voir Code Dalloz, annoté ar. 1719, n^{os} 191 et s.

baillieur loue un local du même immeuble à une personne exerçant :

1^o Un commerce ou une industrie immorale. C'est ce qui se produira, si une partie de l'immeuble est louée pour l'exploitation d'une maison de tolérance ou d'une maison de rendez-vous (1). La location à une personne de mœurs légères constituera pour les autres locataires un trouble, si son inconduite présente un caractère scandaleux et notoire (2). La même solution a été admise pour la location à une maison de jeux (3).

2^o Un commerce, une industrie ou une profession insalubre ou dangereuse, ex. : fabrique de poudre, dépôt de pétrole, chimiste se livrant à des manipulations dangereuses (4).

3^o Commerce, industrie, ou profession exceptionnellement bruyante. La jurisprudence considère

(1) Cass. 19 mars 1835 (S. 35, 1, 186). Cass. 21 août 1840 (S. 1840, 1, 867). Trib. civ. Lyon 8 mai 1871 (*Mon. Jud. Lyon*, 25 mai 1891). Cour de Milan 15 mai 1893 (S. 95, 4, 17) la note ainsi que les références.

(2) Lyon 7 février 1833 (S. 33, 2, 392). Lyon 15 mars 1895 (S. 96, 2, 31) ainsi que les notes des pages 31 et 32. *Répertoire alphabétique droit français*, Fuzier-Hermann. V^o Bail à loyers, n^o 58 et s.

(3) Paris 11 mars 1826. D. rep. V^o Louage, n^o 224. Baudry-Lacantinerie et Wahl, I, n^o 381. Comp. Guillouard, I, n^o 135.

(4) V^r Baudry-Lacantinerie et Wahl, I, n^o 383 et les références. Comp. Paris 18 janvier 1898. Rec. assurances 1898, 214. *Gal. Trib.* 1899. 1^{re} s. tab. mat. V^o Bail n^o 58.

notamment comme tels : une école (1), un café ou restaurant (2), une maison d'accouchement (3), un cercle (4), un bureau de bienfaisance (5), un atelier comportant des machines bruyantes, scierie mécanique ou autre (6). M. Huc semble rejeter cette dernière application. Il y a bien trouble, d'après cet auteur, justifiant les plaintes du preneur, si le locataire du même immeuble exerce un commerce ou une industrie immoral, dangereux ou insalubre, mais, en dehors de là, l'exercice normal par un colocataire de son droit de jouissance, ne peut entraîner que de simples inconvénients que le preneur est tenu de supporter. Ces inconvénients, il a dû, en effet, les prévoir, et rien ne lui était plus facile que de s'en prémunir par une clause formelle insérée dans le bail ; s'il ne l'a pas fait, il est seul fautif ; l'article 1719 ne l'autorise pas à exiger de son bailleur une jouissance exclusive. M. Huc, critiquant la jurisprudence qui, nous l'avons vu, se montre assez

(1) Trib. de Lyon 25 janvier 1881 (S. 81, 2, 119 et la note), trib. régional de Cologne 19 oct. 1894 (S. 96, 4, 11).

(2) Cour de Paris 24 janvier 1857 (S. 57, 2, 500). Trib. civ. Seine 28 déc. 1897. *Le Droit*, 18 avr. 1898. Cass. req. 24 déc. 1902. *Gaz. Trib.* 29 déc. 1902.

(3) Paris 11 août 1843 (D. R. V^e Louage, n^o 225, 2^o).

(4) Riom 12 avril 1869 (D. 74, 5, 316). Trib. Seine 7 mai 1900 (*Gaz. Pal.* 1901, 2^e s., 343).

(5) 15 mars 1894 (D. 94, 2, 288. *Pandect. franç.* 95, 2, 306).

(6) Trib. civ. Seine 4 juin 1901 (*Gaz. Pal.* 1901, 1^{re} s., 789). V^r Baudry-Lacantinerie et Wahl, I, n^o 382 Guil-louard, I, 135.

favorable à ce preneur, se demande ce qu'il adviendrait si, le même jour, le propriétaire louait les diverses parties de sa maison pour un café, une école et une filature (1).

Bien qu'il ne faille pas exagérer cette notion de trouble, sous peine de rendre intolérable la situation du bailleur, nous ne croyons pas, d'accord sur ce point avec la majorité de la doctrine (2) et la jurisprudence, qu'il faille la restreindre dans les limites qu'indique M. Huc. L'introduction dans une maison, même non habitée bourgeoisement, d'une industrie par trop bruyante, peut rendre, en effet, intolérable la jouissance des autres locataires. Reconnaissons toutefois que, dans ces dernières hypothèses, le principe que nous posons ne présente pas un caractère d'aussi grande généralité que dans les hypothèses précédentes. De simples circonstances de fait et de lieux, les termes dans lesquels seront rédigés les baux, permettront aux tribunaux d'adopter, dans les espèces qu'ils auront à juger, une solution contraire.

4^o Le preneur sera encore en droit de se plaindre des travaux d'amélioration ou de construction exécutés par un co-locataire, conformément à une clause de son bail, s'ils entraînent une modification dans la jouissance des lieux loués.

a) Un locataire construit, avec l'approbation for-

(1) Huc, t. X, n^o 298.

(2) Duvergier I, n^o 310. Troplong, I, n^o 185. Guillaouard, *op. et loc. cit.* — Baudry-Lacantinerie et Wahl, *op. et loc. cit.*

melle du bailleur, une marquise. Le locataire de l'appartement situé à l'étage supérieur pourra se considérer comme troublé, si l'établissement de cette marquise sous ses fenêtres, vu sa dimension et son agencement, a pour effet de modifier la perspective et de le priver de la vue sur la voie publique (1).

b) Il a été jugé que le locataire d'un lot de chasse pouvait également se plaindre, si le bailleur avait autorisé le locataire d'un lot voisin à établir une clôture sur la partie du terrain formant son lot, cette clôture étant de nature à empêcher la libre circulation du gibier (2).

c) La même solution devrait être admise dans le cas où un locataire aurait été autorisé par le bailleur à fermer, au moyen d'une porte, un passage sur lequel le preneur avait eu jusque là libre accès (3).

Il est enfin deux situations qui, vu leur importance pratique et les controverses, auxquelles elles donnent lieu, méritent une étude spéciale.

(1) Tribunal civ. Seine, 29 novembre 1887. (*La Loi*, 30 mai 1887), et sur appel, Paris 11 juillet 1889. (S., 91, 2, 131). Lyon 15 juin 1888. *France Judiciaire*, 1889, 2, 43. Paris, 19 juillet 1895. (D., 96, 2, 364). *Juris. Gén.*, Dalloz. V^o Louage Sup., n^o 149.

(2) Paris 4 janvier 1884 (D., 84, 5, 56). Tribunal civ. Melun 5 mars 1886. (S., 86, 2, 93). Cour de Bourges 16 novembre 1891, et Req., 18 mai 1892 (D., 92, 1, 349. S., 92, 1, 44c). D., *Juris. Gén. Sup.* V^o Louage, n^{os} 124 et s et 144, et Chasse, n^o 456, 1344, 1345.

(3) Trib. civ. Seine 20 juin 1901. *Le Droit*, 7 nov. 1901. Voir aussi dans une espèce similaire, Trib. paix Toulouse, 20 avril 1893 (*Pand. Franç.*, 1894, 2; 5).

La première est celle dans laquelle se trouve un locataire, dont l'appartement est destiné à être habité bourgeoisement. Cette circonstance ne doit-elle pas avoir pour effet d'étendre considérablement la notion de trouble ?

La seconde est relative aux locataires commerçants ou industriels, qui ont consenti leur location, en vue d'y exercer leur profession. Si le bailleur loue un local du même immeuble à une personne exerçant une industrie ou un commerce similaire, la concurrence qui sera ainsi faite aux locataires primitifs leur donnera-t-elle le droit de se faire indemniser du préjudice qu'ils subissent ?

Appendice 1. — Des clauses expresses ou tacites d'habitation bourgeoise et de leurs conséquences.

a) Sous quelle forme se présentent-elles ? Le propriétaire pourrait s'engager formellement à louer bourgeoisement son immeuble, c'est-à-dire à ne prendre comme autres locataires que des personnes, présentant certaines garanties de moralité, propreté et autres, en vue de leur habitation personnelle et celle de leur famille, et non pour y exercer un commerce ou une industrie. Mais ce n'est pas ordinairement sous cette forme que cette clause est insérée dans les baux. Les régisseurs préoccupés avant tout de restreindre le plus possible la garantie de leur mandant, la rédigent plutôt sous forme d'obligation unilatérale, mise à la charge du preneur : « Le preneur, y est-il dit, sera tenu d'occuper bourgeoisement les lieux loués ». Dans ces conditions, il sem-

blerait que, seul, le bailleur pût s'en prévaloir, et c'est ce qu'a décidé un jugement du Tribunal de la Seine du 18 décembre 1896, confirmé par un arrêt de la Cour de Paris du 22 janvier 1899.

« Attendu que, si la clause imposée au locataire d'habiter bourgeoisement les lieux loués comporte pour lui défense d'y exercer toute espèce de commerce, il ne s'en suit pas, dans le silence du bail sur ce point, que le propriétaire se soit interdit de louer à des commerçants (1) ». Ce jugement, justement critiqué par M. Charles Robert (2), consacre une opinion que la doctrine et la jurisprudence la plus générale se refusent à admettre. De droit commun, les obligations imposées par la loi au bailleur et au preneur sont réciproques. De cette réciprocité de devoirs, il doit résulter que, si le locataire, qui prend à bail dans une maison habitée bourgeoisement un appartement destiné à son habitation personnelle et celle de sa famille, ne peut y installer ni directement ni par voie de sous-location un établissement industriel ou commercial, inversement le bailleur ne pourra aggraver la situation de ses locataires bourgeois en leur donnant comme co-locataire un commerçant et un industriel (3).

(1) D., 1901, 2, 185.

(2) Note sous Paris 22 janvier 1899. D., 1901, 2, 185 et les références.

(3) Agnel et Carré. *Code manuel des propriétaires et locataires*, 8^e éd. Nos 221, 236, 238. Guillouard, 3^e éd., t. I, n° 135, p. 149. — Paris, 6 déc. 1839. *Juris. Gén.*, D.,

Il n'en serait différemment, que dans le cas où les parties contractantes auraient eu une intention contraire; cette intention pourra être induite soit des termes mêmes dans lesquels la clause est rédigée, soit des circonstances; ainsi elle serait suffisamment établie si, au moment de la confection du bail, des commerçants étaient déjà installés à l'un ou plusieurs étages de la maison. Lors même que dans la suite le bailleur louerait un autre appartement de la même maison à un commerçant ou un industriel, le preneur à qui a été imposée l'obligation d'habiter bourgeoisement ne pourrait invoquer cette clause à l'encontre de ce bailleur (1).

La clause d'habitation bourgeoise ne doit pas nécessairement être inscrite expressément dans le bail. Les tribunaux pourront tirer des circonstances la preuve de l'intention des parties; c'est ainsi que le locataire d'un appartement situé dans une maison habitée de tout temps bourgeoisement et disposée en vue d'habitations bourgeoises, pourra, en l'ab-

v^o Louage, n^o 225, 1. — Riom, 12 avril 1869, et Trib. civ. Lyon, 25 janvier 1881. *Jur. Gén. D.*, Sup. V^o Louage, n^o 128, 2, et 128, 6. — Paris, 10 fév. 1869. (D., 71, 2, 194). — Paris, 19 juillet 1856. (D., 56, 2, 229). Trib. civ. Seine, 2^e ch., 13 mai 1899. *Gaz. Trib.*, 1899, 2^e s., 2, 408. Trib. civ. Seine, 5^e ch., 30 janvier 1900. *Gaz. Trib.*, 1900, 2^e s., 2, 326. Trib. civ. Seine, 4 mai 1901. *Gaz. Trib.*, 31 juillet 1901. Rec., 1901, 2^e s., 2, 278, v^o Trib. civ. Seine, 11 mai 1905 *Gaz. Trib.*, 1906, 1^{re} s., 2, 39.

(1) Trib. civ. Seine, 1^{er} juin 1904 (*Le Droit*, 9 sept. 1904). *Gaz. Trib.* 1904, 2^e s., 2, 357.

sence même de clause formelle sur ce point, se prévaloir des avantages attachés à ce genre de locations (1).

b) Conséquences des clauses expresses ou tacites d'habitation bourgeoise.

La conséquence la plus directe de cette clause est l'obligation pour le bailleur de ne louer les autres parties de l'immeuble que pour le logement du preneur et de sa famille. Du moment qu'un locataire utilisera les lieux loués pour l'exercice d'un commerce ou d'une industrie, le preneur primitif pourra se considérer comme troublé, peu importe que ce commerce ou cette industrie soit ou non immoral, dangereux, insalubre ou bruyant (2). Il y aura trouble, alors même que le co-locataire n'exercerait pas, à proprement parler, un commerce ou une industrie, si l'usage qu'il fait de la chose louée ne correspond pas à une jouissance bourgeoise, si par exemple il sous-loue en garni des chambres de son appartement (3), prend des étrangers en pension (4).

(1) Trib. civ. Seine, 30 janvier 1900. *Gaz. Trib.*, 14 sept. 1900, Rec. 1900, 2^e s. 2, 326. V^o *Juris. Gén.* Dall. V^r Louage, n^o 128.

(2) Trib. civ. Seine, 30 janvier 1900, *Gaz. Trib.*, 2^e s. 1900, 2, 326, notes et références.

(3) Paris 6 déc. 1839. *Juris. Gén. D.* V^o Louage, n^o 225, 1^o. Paris 10 février 1863 (D. 71, 2, 194). Trib. civ. Seine, 24 déc. 1900. (*Pandectes Franç.* 1900, 2, 151). Trib. Seine, 14 mars 1899. Rec. *Gaz. Trib.* 1899, 2^e s., 2, 120. V^r Guil-louard I, n^o 135. Agnel et Carré, *Code des prop. et loc.* 8^e éd., n^{os} 201, 236, 238. *Juris. Gén. D.* Sup. eod. verb., n^o 128, 2 et 6.

(4) Trib. civ. Seine, 22 février 1899. *Le Droit*, 19 juillet,

L'adjonction expresse ou tacite de la clause d'habitation bourgeoise aura donc l'avantage d'étendre considérablement la notion de trouble. Non seulement elle fera disparaître l'incertitude que nous avons vu exister en droit commun sur les conséquences de l'introduction dans l'immeuble d'une industrie plus ou moins bruyante, mais elle donnera au preneur le droit de se plaindre dans des cas où, l'industrie ou le commerce exercés n'étant ni insalubre, ni dangereux, ni immoral, ni bruyant, il aurait été, sans elle, dépourvu de toute action en indemnité. Ajoutons qu'elle facilite la preuve du trouble dans les rapports du preneur et du bailleur, une simple violation de la clause constituant un trouble, indépendamment du préjudice subi (1).

Appendice 2. — De la concurrence faite par un co-locataire au commerce ou à l'industrie exercés par le preneur.

En consentant au preneur la location d'un local ou atelier pour y exercer un commerce ou une industrie, le bailleur s'enlève-t-il le droit de louer une autre partie de la maison à une personne exerçant un commerce ou une industrie semblable ou simi-

1899. Voir pour un cercle. Cour Paris 18 janvier 1901 (*Gaz. Trib.* 1 sem., 2, 227). Cour Paris 10 février 1869 (D. 71, 2, 194). Cour Paris, 14 août 1874. Bulletin de la Cour d'appel, n° 3604.

(1) Paris 18 janvier 1901 (*Gaz. Trib.* 1901, 1^{re} s., 2, 227 (attendu). Nancy 31 mars 1900. Rec. Nancy 1900, 146.

laire ? Faut-il, au contraire, que le bailleur ait pris sur ce point un engagement spécial ?

1^o Les parties ont prévu l'hypothèse et leur volonté est formellement ou tacitement exprimée.

On admet que la volonté étant souveraine, rien ne saurait interdire aux parties de fixer, ainsi qu'elles l'entendront, les règles à suivre, et notamment, au bailleur, de garantir le monopole du commerce ou de l'industrie dans l'immeuble.

Les baux renferment d'ailleurs très souvent des clauses expresses qui règlent la question dans un sens favorable au preneur (1).

A défaut de clauses expresses, les tribunaux pourront reconnaître l'intention des parties, en interprétant l'ensemble du bail et en tirant parti de toutes les circonstances et faits contemporains de la convention (1). En un mot, les tribunaux devront rechercher avant tout, quelle est la volonté des parties, pour la faire triompher. toutes les fois qu'il aura été en leur pouvoir de la reconnaître, de quelque façon que ce soit.

MM. Aubry et Rau, dont l'opinion a été repro-

(1) Voir sur l'interprétation et l'étendue de ces clauses. Baudry-Lacantinerie et Wahl I, n^o 386, p. 195, notes 1 et 2, et n^o 390, p. 197, et note 3 ainsi que les références. Code Dall. civil annoté, art. 1719, n^{os} 223 et s., 247 et 270. Code civil Fuzier-Hermann et Darras, art. 1719, n^o 110 et s. et les références. Lyon 13 mai 1902. *Monit. Jud.* du 10 sept. 1902. Trib. civ. Seine, 7 mai 1901. *Gaz. Palais* 1901, 2, 343, la note et les références.

duite par certains arrêts, attachent une importance prédominante à la disposition des lieux loués. « Le bailleur, disent-ils, doit s'abstenir de tout fait de nature à priver le preneur d'une partie plus ou moins notable de ses avantages. C'est ainsi spécialement qu'il ne pourrait, après avoir loué une usine ou une partie de bâtiments préparée pour l'exploitation d'une industrie déterminée, créer dans le voisinage un établissement rival. Il en serait autrement, s'il avait simplement été énoncé que le preneur se proposait d'y établir une industrie, à laquelle la *maison n'avait pas été antérieurement affectée* » (2). Dans une espèce qu'a eu à trancher récemment la Cour de Lyon, il a été jugé que le preneur était en droit de se faire indemniser du préjudice que lui causait la concurrence d'un co-locataire. « Attendu que, dans l'espèce, il y a eu affectation préméditée des locaux loués à l'exercice d'une industrie déterminée, industrie de la boulangerie, que la commune intention des parties a été évidemment qu'en échange de sacrifices qu'il s'imposait, le locataire pût jouir paisiblement, des lieux loués, sans avoir à redouter d'être troublé par l'établissement à sa porte d'une boulangerie concurrente » (3).

(1) Voir Baudry-Lacantinerie et Wahl, *op. cit.*, n° 386, p. 195 notes 3 et s. — Code Dalloz civ. annoté art. 1725 n°s 225 et s. 237 et s. — Code civ. Fuzier-Hermann et Darras art. 1725, n°s 107 et s., ainsi que les références. — Req., 29 janv. 1868. — (D 68, 1, 213). Cass. ch. civ. 15 juillet 1896 (D. 97, 1. 149).

(2) Aubry et Rau, 4^e édit. t. IV, p. 475).

(3) Cour de Lyon 12 mars 1902 (*Moniteur Judic. Lyon.*,

L'importance, qui est ainsi attachée à la disposition des lieux loués, nous apparaît comme exagérée. Sans doute cette circonstance n'est pas sans valeur, et les tribunaux peuvent justement l'invoquer, pour motiver leur solution; mais on ne saurait voir là, comme l'indiquent MM. Aubry et Rau, un critérium général qui permettrait aux juges, en découvrant toujours la volonté des parties, en l'absence de clause expresse ou tacite, de résoudre toutes les espèces qui peuvent se présenter.

En résumé, la volonté des contractants manifestée expressément ou tacitement devra être suivie, mais souvent les parties n'auront pas prévu l'hypothèse ou, à raison du silence qu'elles auront gardé, auront mis les juges dans l'impossibilité de la connaître; ainsi se pose forcément la question de savoir si, en pareil cas, le preneur devra être considéré ou non comme victime d'un véritable trouble.

Premier système. — Un premier système tranche cette question en faveur du preneur. Pour le soutenir, ses partisans (1) invoquent les arguments suivants :

11 sept. 1902. Dans le même sens, Montpellier 26 juin 1844 (S. 44, 2, 447). Aix 6 août 1862 (S. 63, 2, 223). Lyon 3 dec. 1864 (S. 65, 2, 131). Req. 1^{er} décembre 1863. (S. 64, 1, 25). — Comp. les arrêts en sens contraire cités par MM. Aubry et Rau, *op. cit.*, p. 476, note 9.

(1) Guillouard I, n° 135. — Bezout, *Des Industries similaires*, nos 17 et 18. — De Villepin, *Annales prop. indus.* 1860

a) L'article 1719, oblige, dit-on, le bailleur à faire jouir le preneur ; et cette jouissance, à laquelle le preneur a droit ne consiste pas seulement dans le fait matériel de son habitation, mais dans la perception de tous les avantages qu'elle comporte, et parmi eux l'exercice paisible de la profession. Si, en conséquence, le bailleur établit une concurrence qui diminue les profits du preneur, on doit reconnaître que ce dernier, n'ayant plus une jouissance entière, subit un trouble.

b) On fait aussi remarquer que la solution contraire ne serait pas conforme à l'intention des parties. Pour interpréter une convention, il faut, nous dit l'article 1156, rechercher la commune intention des contractants ; or, il est bien évident que le preneur n'aurait jamais loué, s'il avait connu la concurrence qui lui serait faite par des co-locataires.

c) L'article 1723 est également invoqué. Si l'on admet avec beaucoup d'auteurs, qu'il y a un « changement de forme », lorsqu'une atteinte est apportée au mode de jouissance de la chose », on doit appliquer cet article lorsque cette jouissance subit une atteinte des plus sérieuses, par suite de l'introduction d'un concurrent.

p. 177. — Pouillet, *Des marques de fabrique et de la concurrence déloyale*, nos 755 et 757. — Tailliar, *Dict. de lég. et de jurisp.*, p. 342. V^o *Industrie similaire* n^o 21. Sirey rep. gén. V^o *bail à loyers* nos 75 et s., *bail en général*, n^o 640. — Fuzier-Hermann, *Code civil. ann.*, art. 1719, n^o 87 et s. — Agnel et Pabon, *Code des prop. et loc.*, n^o 203.

d) On ajoute que, la location consentie étant le fait personnel du bailleur, aucune distinction ne doit être faite quant à l'importance du trouble, puisque, quelque minime qu'il soit, le bailleur est toujours garant de ses faits personnels.

On cite, comme ayant statué conformément à ce système, un certain nombre d'arrêts de cours d'appel, et même quelques-uns émanant de la Cour de cassation. Nous ferons remarquer que la solution de plusieurs d'entre eux se justifie par des considérations de fait et la preuve que les juges ont cru y trouver de l'intention des contractants (1).

2^e système. D'après un second système, à défaut de clause expresse réglant la question, et s'il est impossible au tribunal de reconnaître la volonté des parties, le bailleur est en droit de louer les autres parties de l'immeuble pour y exercer un commerce, une industrie ou une profession concurrente.

1) On fait tout d'abord valoir l'importance de la dérogation au droit commun, telle qu'elle résulte de l'adoption du système précédent. « C'est un droit, dit M. Laurent, pour le bailleur comme pour tout

(1) Cass. 8 juillet 1850 (S. 1851, 1, 111). Paris 5 nov. 1859 (D. 60, 2, 185). Nîmes 31 déc. 1855 (D. 57, 2, 125). Paris 8 juillet 1861 (D. 61, 2, 198). Paris 27 janvier 1864 (S. 64, 2, 258. D. 64, 2, 40). Bordeaux 7 nov. 1873 (D. 74, 2, 136). Dijon 5 mai 1875 (S. 75, 2, 142). V. arrêts rapportés dans Annales de la propr. indus., année 1860, p. 186 et s. Code civ. ann. Fuzier-Hermann et Darras, art. 1719, n^{os} 87 et s. et références.

homme, d'exercer telle industrie qu'il veut. Ce droit est d'ordre public, en ce sens que l'on ne pourrait y renoncer d'une manière absolue. Toutefois, les conventions peuvent restreindre cette liberté dans une certaine mesure ; mais c'est une exception à une règle qui tient à l'ordre public, et toute exception implique une stipulation (1). Cette interdiction comporte également une restriction au droit, qui appartient au bailleur de disposer de sa propriété comme il l'entend, et une semblable restriction ne peut être induite que de la volonté manifestée du propriétaire.

2. Les auteurs, partisans du système précédent, font une fausse interprétation de l'art. 1719. Le bailleur, en effet, dit-on, n'a promis que la jouissance paisible des lieux loués, en quoi le mode d'occupation de la boutique empêche-t-il la jouissance du preneur d'être complète?

Dire que le preneur a le droit d'empêcher un concurrent de s'installer dans les autres locaux de la même maison, c'est conférer à son profit une espèce de servitude sur ces locaux. Le commerce du colocataire ne porte, d'ailleurs, pas atteinte à sa jouissance, mais aux chances de bénéfices du preneur, bénéfices que le bailleur n'a nullement entendu garantir (2).

3. L'article 1723, même interprété dans le sens

(1) Laurent, t. XXV, n° 132.

(2) Demante et Colmet de Santerre, t. VII, n° 169 *bis*.

extensif, que nous lui avons reconnu, ne saurait servir d'argument à l'appui du système précédent. L'installation d'un commerce ne rend pas la chose impropre à la destination que lui avait donnée le preneur, elle n'empêche donc pas le mode de jouissance de la chose. Comme le font remarquer MM. Colmet de Santerre et Laurent (1), deux industries et deux commerces similaires peuvent coexister dans le même immeuble et prospérer ; alors même que cette concurrence diminuerait ses bénéfices, il n'y a là qu'une chose normale, à laquelle le preneur devait s'attendre. Dans ces conditions, comment peut-on voir dans cette location une modification de l'immeuble ? Quelque extension que l'on donne à l'art. 1723, il est impossible de rendre cet article applicable en l'espèce.

4. Quant à l'argument qui consiste à dire que le preneur n'aurait pas loué, s'il avait connu cette nouvelle location, il a le défaut de ne tenir compte que de la volonté d'une seule des parties. Le preneur devait prévoir l'hypothèse et prendre ses précautions, au moment de la rédaction du bail et, si le bailleur ne lui accordait pas satisfaction, refuser de le signer ; s'il ne l'a pas fait, il ne saurait s'en prendre qu'à lui-même. Il ne peut être tenu compte de sa seule intention, pour connaître quelle était, lors du bail, la volonté

(1) Laurent, t. XXV, n° 133. Colmet de Santerre, VII, n° 169 *bis*.

des contractants, sous peine de sacrifier les droits du bailleur (1).

La jurisprudence, un moment hésitante, semble aujourd'hui avoir définitivement rejeté le premier système, et adopte, celui que nous venons d'exposer. Plusieurs Cours d'appel l'avaient déjà décidé ainsi en 1864 et 1865 (2). La Cour de Cassation l'adopte à son tour, suivant arrêt du 6 novembre 1867 (3).

« Attendu qu'aux termes de l'article 544 c. civ., le propriétaire a le droit de jouir et de disposer de sa propriété, comme bon lui semble, à la seule charge de n'en point faire un usage prohibé par les lois et règlements.

« Attendu que l'article 1719 du même code n'établit aucune exception au principe posé par cet article; qu'il n'en résulte point qu'en l'absence de toute convention restrictive de son droit, le propriétaire, qui a loué une partie de sa maison pour l'exploitation d'une industrie déterminée, n'en puisse louer une autre partie pour une exploitation similaire.

En fait, attendu, qu'ainsi que le constate l'arrêt attaqué, aucune clause du bail n'imposait au proprié-

(1) Voir l'exposé de ce système dans Laurent, 25, n° 132 et s. — Colmet de Santerre et Demante VII, n° 169 bis. — Baudry-Lacantinerie et Wahl, I, n° 384 et s. — Huc, X, n° 299 et s. — Pataille, *Journal de la prop. indust.* 1860, p. 186. — Rendu, *Traité des marques de fabrique et de la concurrence déloyale*, n° 507.

(2) Paris 12 mars et 15 juin 1864 (D. 64, 2, 156 et 203). Paris 20 janvier 1865 (D. 65, 2, 172 et notes 1 et 2).

(3) D. 68, 1, 129.

taire l'interdiction de louer une autre partie de la maison à un locataire exerçant la même industrie.

Attendu que le même arrêt constate encore, d'une part, que la fraude n'est pas alléguée dans l'espèce et, d'autre part, que le preneur ne rapporte la preuve d'aucun fait d'où l'on puisse induire qu'il avait été dans la commune intention des parties de restreindre le droit du propriétaire ».

Cette jurisprudence s'est, depuis cette date, sauf certains arrêts restés isolés, généralement maintenue et l'on peut la considérer comme définitivement établie (1).

Conformément à ce système, nous déclarerons donc qu'à défaut de clause expresse ou de circonstances, permettant de connaître la volonté des contractants, le bailleur restera libre de consentir une location dans les mêmes immeubles à une personne exerçant un

(1) C. Metz 26 nov. 1868 (D. 69, 2, 44). Paris 12 juillet 1873 (D. 77, 5, 282), 16 janvier 1874 (D. 77, 2, 229). Trib. civ. Rennes 10 nov. 1893 (D. 95, 2, 378). Cour Rennes 29 octobre 1893 (D. 95, 2, 117). Trib. civ. Seine 29 mars 1893, (D. 93, 2, 332). Trib. civ. Lyon 9 fév. 1898. Rec. *Gaz. trib.* 99, 1^{er} sem. tab. mat. V^o bail n^o 52. Trib. civ. Beauvais 11 novembre 1898 (*op. et ver. cit.* n^o 31). Cour de Lyon 19 mai 1896 (S. 97, 2, 209). Trib. Seine 11 août 1899 (Rec. *Gaz. trib.* 1900, 1^{er} sem. 2, 85). C. Nancy 6 fév. 1900 (*op. cit.* 1900, 2^e sem., 2, 85). Trib. Seine 12 nov. 1901 (*Gaz. trib.* 23 mars 1902). Trib. Seine 3 juillet 1902. (Rec. *Gaz. trib.* 1903, 1^{er} sem. 2, 37). Trib. Seine 9 juin 1904 (*Gaz. trib.*, 2^e sem., 2, 390). *Le Droit* 23 oct. 1904. Trib. civ. Seine 24 mars 1902. *Le Droit* 18 sept. 1903. Trib. Seine 9 juin 1904. Rec. *Gaz. trib.* 1904, 2^e sem. 2, 390.

commerce ou une industrie concurrente de celle qu'exerce le preneur primitif, à moins, toutefois, qu'il n'agisse par fraude, avec le but évident de lui nuire. Cette concurrence devra donc être, en règle générale, considérée comme un simple inconvénient ne donnant ouverture à aucune action en indemnité.

PARAGRAPHE II

Des troubles causés par l'exercice illégitime et anormal que fait un co-locataire de son droit de jouissance

Alors même que le bailleur aurait rédigé ses baux, de telle sorte que leur exécution régulière par les locataires ne devrait donner naissance à aucun trouble, mais à de simples inconvénients inévitables, la jouissance réciproque de ces co-locataires pourra parfois être sérieusement entravée par suite de fautes commises par l'un ou l'autre d'entre eux. Ces fautes peuvent être des deux sortes, ou bien elles constitueront de véritables délits ou quasi-délits, donnant lieu à l'application de l'article 1382, ou de simples violations du contrat de bail. Dans cette section, comme dans les précédentes, nous avons à nous demander dans quels cas le preneur serait en droit de se faire indemniser du trouble ou désagrément, que lui cause l'acte du co-locataire.

1^o L'acte du tiers constitue un délit ou quasi-délit.

Cette première hypothèse, quant au point de vue qui nous intéresse, ne présente guère de difficultés.

Pour peu que les agissements du tiers gênent la jouissance du preneur, ce dernier sera en droit de se considérer comme troublé ; nous verrons, dans le paragraphe suivant, contre qui devra être dirigée l'action en indemnité. Comme exemples de faits rentrant dans cette catégorie, nous pouvons citer les suivants : un co-locataire, en suite d'une querelle, brise la porte d'entrée de l'appartement, ou casse les vitres, ou s'introduit dans cet appartement, et s'y livre à toutes sortes de dégradations sur les meubles, ou commet des voies de fait sur sa personne ou sur les membres de sa famille. On peut encore supposer, que le co-locataire s'est rendu coupable d'une simple négligence, en laissant ouvert le robinet des eaux, provoquant ainsi une inondation, ou en oubliant de fermer le compteur du gaz, occasionnant une explosion.

Le co-locataire industriel, qui aura utilisé son appartement pour l'exploitation d'une industrie incommode, insalubre ou dangereuse, sans prendre les précautions commandées par l'usage et l'état des lieux, commettra également un quasi-délit, qui rendra recevable l'action en indemnité des autres locataires. Rentrera aussi dans cette catégorie le fait par un co-locataire d'avoir, en violation d'un bail, introduit dans l'immeuble un commerce ou une industrie similaire de celui du preneur, si cette concurrence a été accompagnée de manœuvres déloyales.

En un mot, toutes les fois que l'acte du tiers tombera sous l'application de l'article 1382 du Code civil, il suffira que le preneur ait intérêt à faire cesser

le trouble, pour être recevable à agir contre qui de droit

2° Les agissements irréguliers du tiers ne constituent que de simples abus de jouissance ne présentant aucun caractère délictueux ou quasi-délictueux.

Aux termes de l'article 1718, le preneur est tenu « d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination, qui lui a été donnée par le bail ou suivant celle présumée, d'après les circonstances, à défaut de convention ».

Par application de cet article, le locataire commettra un abus de jouissance dont le bailleur, son co-contractant, pourra lui demander compte :

1° S'il ne jouit pas en bon père de famille des locaux loués ;

2° S'il ne jouit pas de la chose, conformément à sa destination, ou apporte des changements de quelque importance dans l'état des lieux :

Suffira-t-il, dans cette hypothèse, comme dans la précédente, que ces abus aient eu leur contre-coup sur la jouissance d'un locataire du même immeuble, pour que ce dernier soit en droit de se considérer comme troublé, quelque minime que soit le préjudice subi par lui, et alors même que ce fait, accompli par ce locataire, en conformité de son bail, n'eût constitué qu'un simple inconvénient, ne donnant ouverture à son profit à aucun recours ?

Un exemple suffira pour faire comprendre l'intérêt de la question : Je suppose qu'une personne loue un appartement dans un immeuble, sans qu'il ait été

stipulé au bail, ni expressement, ni tacitement, l'obligation pour elle d'habiter bourgeoisement les lieux loués, et sans que le bailleur ait garanti, de son côté, les avantages d'une habitation bourgeoise ; un second locataire à qui a été imposée, de par son bail, cette obligation, vient occuper une autre partie de l'immeuble. Si ce second locataire, en violation de la convention, affecte son appartement à l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie, et commet, par suite, un abus dans sa jouissance, le premier locataire, à qui cette nouvelle destination cause un préjudice évident, sera-t-il en droit de se plaindre ? Evidemment non, cette circonstance, que les agissements du tiers sont irréguliers, ne saurait avoir pour conséquence d'étendre la notion de trouble ; le contrat intervenu entre le bailleur et le co-locataire, auteur de ces agissements, est pour lui une *res inter alios acta*, qui ne saurait modifier sa situation, pas plus à l'égard du bailleur qu'à l'égard du co-locataire ; tout au plus lui permettra-t-elle d'exercer « les droits et actions de son bailleur » et d'invoquer les dispositions de l'article 1166, s'il se trouve dans les conditions prévues par cet article.

En résumé, de même que le preneur ne peut se plaindre d'une location consentie par le bailleur, si elle ne lui cause qu'une simple gêne et ne constitue qu'un simple inconvénient, auquel il devait s'attendre, de même il ne pourra obtenir une indemnité, à raison des abus de jouissance commis par un co-locataire, que dans les cas où ces abus lui causeront un préjudice sérieux, supprimant ou diminuant, tout au

moins, notablement sa jouissance, telle qu'elle lui a été promise dans son bail. C'est ce qui se produira dans les hypothèses suivantes :

1. Le co-locataire introduit une industrie immorale, insalubre, dangereuse ou bruyante.

2. Le co-locataire exerce dans le local, qui lui a été loué, un commerce, une industrie ou une profession réputée non bourgeoise, transforme, par exemple, son appartement en une auberge, alors que le preneur avait droit, d'après les termes ou les circonstances de son bail, aux avantages accordés aux locations, dites bourgeoises.

3. Le co-locataire exerce une industrie, un commerce ou une profession semblable ou similaire de celui d'un preneur, alors que le bailleur avait garanti le preneur de toute concurrence provenant d'un locataire du même immeuble.

4. Le preneur est troublé par les changements matériels apportés par un co-locataire dans l'état des lieux loués : la construction d'une marquise enlève la vue, que le preneur avait des fenêtres de son appartement sur la rue⁽¹⁾; le nouvel agencement d'une usine, en aggravant les chances d'incendie de l'immeuble, oblige les autres locataires à payer de plus fortes primes d'assurance; la mauvaise disposition d'appareils industriels rend leur fonctionnement plus

(1) Toulouse 8 novembre 1902, *Panidectes françaises*, 1902, 2, 351.

bruyant, et par suite plus pénible pour les co-locataires de la maison (1).

5. Un co-locataire tient son appartement dans un tel état de malpropreté que la jouissance de ses voisins se trouve sérieusement gênée. Ex. : il étend les linges aux fenêtres pour les faire sécher, garde dans son appartement des chiens ou autres animaux (2), etc.

6. Il commet dans son appartement des actes notoirement scandaleux, y introduit des femmes de mauvaise vie (3).

7. Il trouble la tranquillité des autres locataires.

a) Reçoit constamment des invités, donne des réceptions accompagnées de danses et de chants, qui se prolongent jusqu'à une heure avancée de la nuit (4) ; b) Se livre chaque jour, pendant des heures entières, à l'étude du piano ou d'un autre instrument de musique ; c) Les aboiements continuels d'un chien, qu'il tient dans son appartement, rendent insupportable la jouissance de autres locataires (5) etc.

(1) Bordeaux 18 juillet 1899. Rec., Bordeaux 1900, 1, 42.

(2) Trib. paix, Paris (14^e arr.) 30 mai 1901, Trib. civ. Seine 12 août 1901 (D. 1901, 2, 465) et l'intéressante note de M. Charles Robert.

(3) Bourges 21 mars 1898 (S. 98, 2, 265). Trib. civ. Seine, 6 août 1895 (*Gaz. Trib.* 7 août 1895).

(4) Paris 2 nov. 1903 (*Gaz. Trib.* 1904, 1^{er} s, 2, 124). Voir dans une espèce similaire Trib. civ. Seine 14 mai 1858 (*Le Droit*, 19 mai 1858).

(5) Trib. civ. Seine (réf.) 8 avril 1873, *Gaz. Trib.* 9 avril 1873. Tribunal civil Lyon, mai 1906 (non encore publié).

(6) Trib. civil Foix 30 oct. 1900. *Le Droit*, 14 nov. 1900.

SECTION II

De la répression des troubles causés par un co-locataire

L'étude, que nous venons de faire dans la section précédente, nous a appris dans quels cas le preneur était en droit de se considérer comme troublé, nous examinerons dans cette section, contre qui doit être dirigée l'action en indemnité, que nous avons reconnue lui appartenir. Le preneur est-il recevable à diriger, dans toutes ces hypothèses, son action contre le colocataire auteur du trouble ? Quelle est la mesure de la garantie due par le bailleur ? Nous consacrerons un paragraphe pour l'étude de chacune de ces questions.

PARAGRAPHE PREMIER

Dans quels cas l'action directe du preneur contre le co-locataire auteur du trouble est-elle recevable ?

La solution de cette question nous apparaît comme des plus simples. Le principe de cette action est posé dans l'article 1382 ; il suit de là que l'action du preneur ne sera recevable, que si le fait du tiers présente le caractère d'un délit ou quasi-délit.

Cette condition n'est pas la seule, il en est une seconde, qui résulte des articles 1726 et 1727, et des principes que nous avons admis, en étudiant les troubles de droit. Nous avons alors reconnu, en effet, que, d'une part, la prétention émise par un tiers à un

droit de jouissance sur la chose, à titre de preneur, constituait un trouble de droit, et, d'autre part, que, en cette matière, le locataire était sans qualité pour agir.

En conséquence, l'action du preneur devra être déclarée irrecevable dans les cas suivants :

I. — Les agissements du tiers ne constituent pas des délits ou quasi-délits. C'est ce qui se produira, tout d'abord, lorsque le co-locataire aura agi conformément aux clauses de son bail, à la condition, bien entendu, que le bailleur ait conféré à ce co-locataire un droit de jouissance normal et nullement abusif (1), ensuite, lorsque le co-locataire n'aura commis qu'un simple abus de jouissance (2). Cette condition restreint, comme on le voit, considérablement le droit pour le bailleur d'agir directement contre le co-locataire. C'est ainsi que le locataire, à qui ont été garantis les avantages d'une habitation bourgeoise, sera sans qualité pour agir contre le co-locataire qui, soit en conformité, soit en violation de son bail, aura introduit un commerce ou une industrie dans le local par lui loué.

De même, le locataire commerçant, à qui le bailleur a promis de n'introduire dans le même immeu-

(1) Le co-locataire qui exploiterait, en vertu de son bail, une maison de tolérance dans les lieux loués, n'en serait pas moins personnellement responsable du préjudice causé aux autres locataires.

(2) Voir plus haut la distinction entre les abus de jouissance, d'une part, le délit et quasi-délit, de l'autre.

ble aucun locataire exerçant une industrie ou un commerce semblable ou similaire, sera irrecevable à poursuivre le co-locataire qui, conformément ou en violation de son bail, lui ferait concurrence. — Nous n'insisterons pas davantage sur ce point ; il suffira de se reporter à la section précédente, pour connaître les hypothèses, dans lesquelles cette action peut être exercée, et celles dans lesquelles elle ne peut être admise. Cette distinction présente sans doute des difficultés, mais ces difficultés sont d'ordre plus général et touchent à la nature même du délit et du quasi délit. Une fois que le caractère délictueux aura été reconnu aux agissements du co-locataire, il n'est pas douteux que l'action du preneur soit recevable.

II. — Les agissements, cause du trouble, présentent bien toutes les apparences d'un délit ou quasi délit, mais leur auteur prétend les commettre régulièrement, en vertu d'un droit de propriété, servitude ou jouissance qui lui appartient sur les lieux loués ; ex. : un co-locataire s'introduit, pendant mon absence, dans mon appartement, et s'y installe, en vertu, prétend-il, des droits qui lui ont été concédés par un bail ; ou bien un fermier se livre à l'exercice de la chasse sur les terrains, qu'il a pris à ferme, mais il soutient que ce droit lui a été concédé par le bailleur et que, par suite, le locataire du droit de chasse ne peut lui faire dresser procès-verbal, ni même l'assigner en dommages-intérêts devant la juridiction civile. De même un co-locataire traverse un corridor, dont le preneur croyait avoir la jouissance exclusive, et prétend agir de la manière la

plus régulière, conformément à son bail. Dans ces hypothèses et d'autres semblables, le trouble dont est victime le preneur n'est pas seulement une voie de fait délictuelle ou quasi-délictuelle, mais présente tous les caractères du trouble de droit. Or, nous avons vu que, en pareil cas, le preneur était sans qualité pour agir (1).

(1) MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl résolvent la question, que nous avons posée, à l'aide du seul critérium entre le trouble de fait et le trouble de droit.

« Il ne peut agir, disent-ils (I, n° 450) si le trouble est un trouble de droit.

« Il le peut, au contraire, si le trouble est un trouble de fait, dans l'opinion, d'après laquelle le bailleur n'est pas responsable du trouble de fait causé entre preneurs, mais dans l'opinion contraire, ce recours n'existe pas ».

Cette opinion nous paraît inexacte à plusieurs points de vue.

1) Tout d'abord, elle étend la notion du trouble de droit aux hypothèses, dans lesquelles le locataire ne prétend aucun droit sur la chose, mais déclare simplement agir avec droit. Or, nous avons vu dans les chapitres précédents, en étudiant soit les troubles de droit, soit les troubles causés par le propriétaire voisin, que cette extension était inadmissible.

2) Elle fait dépendre la recevabilité de l'action du preneur, contre l'auteur du trouble, du point de savoir si ce même fait donne naissance à un recours en garantie contre le bailleur, si bien que la jurisprudence et la doctrine la plus générale étendant cette garantie à tous les troubles causés par un colocataire, cette action ne lui appartiendrait jamais. Nous croyons, au contraire, que du moment que le trouble n'est pas véritablement « de droit », dans le sens que nous avons donné à ce mot, il n'y a pas lieu de s'inquiéter du point de savoir si le bailleur est ou non garant de ce trouble.

3) Si, avec MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl, on rejette

Le système, que nous venons d'exposer, est celui que suit la jurisprudence la plus générale. C'est ainsi que la Cour de Lyon a, suivant arrêt du 26 décembre 1902, décidé que, lorsque le bailleur s'était engagé à ne consentir dans l'immeuble aucune location en vue d'un commerce similaire à celui d'un locataire, ce dernier était irrecevable à actionner un co-locataire, en raison de la concurrence, qui lui était faite.

« Attendu qu'il n'existe aucun lien de droit entre les deux locataires, qu'aucune convention n'est intervenue entre eux, qu'il importe peu que les consorts D., propriétaires de l'immeuble dans lequel la veuve B. tient son comptoir, aient pris, vis-à-vis de C. auquel ils louaient des locaux à destination de café, l'engagement de ne consentir aucune location similaire dans le même immeuble ; que ce n'est que contre les consorts D. que C. pouvait agir en réparation de la violation du droit personnel, qui lui avait été concédé (1).

la garantie dans certains cas, on doit alors dans ces hypothèses recevoir l'action du preneur ; or, si les agissements du tiers ne constituent que des abus de jouissance, sur quels principes la basera-t-on, puisque l'article 1382 est inapplicable ?

(1) Cour de Lyon, 26 déc. 1902. (D. 1904, 2, 128). V^r dans le même sens Paris 15 juillet 1872. (D. 77, 5, 283) ; Paris 8 juillet 1873 (D. 77, 5, 282) ; Paris 25 juillet 1879. (D. J. G., S V^o Louage 138, 13). Voir Huc 10, n^o 300. Paris 18 janvier 1901. *Gaz. Trib.* 31 janvier 1901, Comp. trib. Paix Vannes 21. déc. 1901. *Le Droit* 21 fév. 1902. *Gaz. Palais* 1902, 1, 298.

En sens contraire, l'on peut citer certains arrêts rendus par la cour de Paris (1), alors qu'elle était présidée par M. Troplong, ainsi qu'un jugement du tribunal de la Seine (2). Mais, ces décisions ne sont qu'une conséquence du principe admis, relativement à la nature du droit du preneur, qui serait réelle ou mixte.

« Attendu, dit ce jugement du tribunal de la Seine du 20 juin 1901, que les époux P. concluent à l'irrecevabilité de la demande formée contre eux, motifs pris de ce que l'action du locataire doit être intentée contre le propriétaire, aucun lien de droit n'existant entre deux locataires d'un même immeuble ; mais, attendu que le contrat de louage confère au preneur en droit *mixte*, participant tout à la fois du droit personnel et du *droit réel*, et l'autorisant à agir de son chef contre les auteurs, quels qu'ils soient, du trouble apporté à sa jouissance ; que dès lors, la demande est recevable ».

Une solution semblable pour les mêmes hypothèses est insoutenable, si l'on reconnaît la nature personnelle du droit du locataire. La recevabilité de l'action contre le co-locataire est alors subordonnée au caractère délictueux ou quasi-délictueux des voies

(1) Cour de Paris 24 juin 1858 (D. 59, 2, 117), 29 déc. 1860 (D. 60, 2, 195), et la note de M. Charles Roger. Ces arrêts étaient relatifs au droit du preneur d'interdire personnellement l'exercice d'un commerce ou industrie similaire, alors que le bailleur lui en avait garanti le monopole.

(2) Trib. civ. Seine 20 juin 1901. (D. 1902, 2, 379).

de fait, cause du trouble, et encore faut-il que ce co-locataire ne prétende pas légitimer ses agissements, en opposant un droit qu'il dit lui appartenir sur la chose louée.

PARAGRAPHE II

De la garantie due par le bailleur.

Pour solutionner cette seconde question, deux systèmes bien distincts sont mis en avant par la doctrine : le premier tend à généraliser le droit du preneur à garantie de la manière la plus absolue ; le second, tout en reconnaissant le caractère particulier des troubles causés par un co-locataire, à raison des liens de droit qui l'unissent au bailleur, se refuse à étendre cette garantie à toutes les hypothèses de trouble.

Premier système. — Ce premier système ne croit pas devoir suivre les règles ordinaires, que nous avons énoncées dans notre première partie ; l'article 1725 est notamment inapplicable, aux troubles dont nous nous occupons : car dit-on, le co-locataire ne peut être considéré comme un tiers ordinaire.

« Il a, dit Guillouard, un droit dans la chose louée, il a des obligations vis-à-vis du bailleur commun et il s'agira toujours, en dernière analyse, de décider s'il a outrepassé les droits, que son bailleur a conférés et de réprimer la faute contractuelle, qu'il a com-

mise (1) ». De même, dit M. Pascaud, « si l'exercice de ce droit autorisé plus ou moins explicitement par le contrat, comme le fait d'ouvrir ses fenêtres pour faire sortir la fumée, secouer ses tapis sur une cour intérieure, porte atteinte à la jouissance de ses co-locataires, c'est au bailleur que ces derniers pourront demander la cessation du trouble; car ce trouble n'est qu'un abus de jouissance, et cet abus peut trouver sa justification ou son excuse dans le bail même » (2).

Le tiers, dont parle l'article 1725, c'est le voisin, le malfaiteur, l'homme venu du dehors, contre les actes duquel le locataire est tenu de se protéger lui-même et de défendre la chose louée.

On fait, en outre, remarquer (3) qu'il serait injuste, dans les cas où l'action du preneur troublé contre son co-locataire serait sans effet, par suite de l'insolvabilité de ce dernier, de laisser les conséquences du trouble à sa charge. Le bailleur, dit-on, est en quelque sorte responsable du résultat négatif de la poursuite. C'est lui, qui a introduit ce locataire insolvable et bruyant dans l'immeuble; c'est là une imprudence par lui commise, dont il doit supporter les effets.

Tels sont les deux arguments principaux apportés à l'appui de ce système.

Si l'article 1725 est inapplicable aux troubles de

(1) Guillouard, I, n° 165.

(2) H. Pascaud, *Revue critique de jurisprudence et de droit*, p. 181, année 1883.

(3) Guillouard I n° 165.

fait commis par un co-locataire, la garantie, qui est la règle en matière de louage, est due, sans qu'il y ait lieu de faire aucune distinction. C'est ainsi que le co-locataire qui, dans un but de vengeance ou par maladresse, casse les vitres de l'appartement loué, brise la porte d'entrée, s'introduit dans cet appartement et s'y livre à toutes sortes de dégradations, emporte des meubles, commet, en un mot, n'importe quel délit ou quasi-délit, sera en droit de se faire indemniser par le bailleur.

La cour de cassation a, par un premier arrêt du 16 novembre 1885, adopté ce système dans l'espèce suivante : M. B. locataire du rez-de-chaussée et du premier étage d'une maison, avait l'habitude de brûler dans sa cheminée du rez-de-chaussée des chiffons et des détritrus du jardin, et ouvrait sa fenêtre, de telle façon que la fumée se répandait à l'étage supérieur ; d'autre part, il secouait les tapis au second étage et faisait tomber la poussière sur une dépendance du premier étage. M. R. locataire du premier étage, assigna le bailleur en garantie à raison de ces faits, qui présentaient un véritable caractère quasi-délictueux et n'étaient pas seulement la violation du contrat de bail.

Le juge de paix de Nancy et le Tribunal du même lieu condamnèrent l'un et l'autre le bailleur.

Sur pourvoi du défendeur, fondé notamment sur la violation de l'article 1775, M. le Conseiller Petita présenté un rapport d'où nous extrayons les passages suivants : « Il nous paraît impossible d'assimiler à ces personnes, qu'aucun rapport, même indirect, ne rat-

tache au bailleur, dont les actes protestent par leur nature contre toute supposition d'un lien quelconque de droit avec ce dernier, le locataire qui, en sa qualité de locataire dans l'appartement qu'il a loué, fait brûler telle ou telle matière en laissant la fenêtre ouverte.

Il suit de là que le locataire, qui a sujet de s'en plaindre, ne fait qu'invoquer l'application de la disposition générale de l'art. 1719 c. c., qui oblige le bailleur à lui garantir la jouissance paisible de la chose louée, lorsque, au lieu de s'en plaindre à son co-locataire, il s'adresse directement au bailleur, et le met en demeure de faire cesser le trouble et de réparer le dommage, qui en est résulté pour lui. Les faits, qu'il dénonce, peuvent soulever des difficultés entre le bailleur et son co-locataire, au sujet de l'interprétation ou de l'application du bail intervenu entre eux, bail dont il ne connaît pas les stipulations, dont il n'est pas fondé à exciper, et dont, ceux qui l'ont signé, ont seuls le droit de se prévaloir l'un contre l'autre.»

La Cour de cassation rendit un arrêt de rejet (1).

« Attendu qu'aux termes de l'article 1719, le bailleur est obligé de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée, que si l'article 1725 l'affranchit de toute garantie pour les troubles que les tiers apportent par leurs voies de fait, à la jouissance du preneur, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée, c'est parce que ces voies de fait *émanent de personnes*

(1) Req. 16 novembre 1881 (S. 1882, 1, 225).

qui lui sont étrangères, et qu'à raison de leur nature, elles ne s'auraient être considérées, comme pouvant constituer l'exercice d'un droit qu'il aurait conféré. »

La Cour de cassation a maintenu sa doctrine dans un arrêt du 14 juin 1890. Un locataire se prétendait troublé par les agissements d'un co-locataire, qui, dans le but certain de l'empêcher de faire de la musique, frappait avec violence sur le parquet de l'appartement; il assigna son bailleur en garantie, par application de l'article 1719. Le juge de paix du 9^e arrondissement de Paris, par jugement du 12 décembre 1888, et le tribunal civil de la Seine, suivant jugement du 28 septembre 1889, admirent la responsabilité du bailleur et accordèrent l'indemnité réclamée. Sur pourvoi, la chambre des requêtes de la Cour de cassation rendit le 16 juin 1890(1) un arrêt de rejet.

« Attendu qu'aux termes de l'article 1719 c. c., le bailleur est tenu de procurer au preneur la jouissance paisible de la chose louée, et de le garantir du trouble, qui y serait apporté; que l'article 1725 ne fait exception à cette règle qu'à la double condition 1^o que le fait qui, trouble le preneur, soit celui d'un tiers étranger au bailleur, et 2^o qu'il ne soit pas prétendu par l'auteur du trouble qu'il n'a fait qu'user de son droit.

Attendu que le co-locataire, qui trouble par une voie de fait, la jouissance d'un autre locataire, *n'est pas un tiers par rapport au bailleur, dans le sens de*

(1) S. 90, 1, 321.

l'article 1725; qu'ils ont au contraire, entre eux, des rapports de droit dérivant du bail; qu'ainsi le trouble, apporté par l'un des locataires à la jouissance de l'autre, donne à celui-ci une action contre le bailleur commun, sauf à ce dernier à mettre en cause l'auteur du trouble, pour faire décider s'il a ou non excédé le droit que lui conférait le contrat.»

Bien que la jurisprudence soit encore un peu flottante, c'est ordinairement ce système qu'adoptent les cours et tribunaux (1).

Deuxième système. — Nous ne croyons pas devoir suivre le système que nous venons d'exposer. Des deux arguments que nous avons indiqués, et que l'on invoque pour le soutenir, le second nous paraît sans valeur. Il nous semble, en effet, exagéré de voir une faute dans le fait par le bailleur d'avoir introduit dans l'immeuble un locataire insolvable, faute qui aurait pour principal résultat d'enlever aux autres locataires tout moyen de se faire indemniser des vexations qu'il peut commettre, d'autant plus

(1) Cour de Paris du 13 août 1875. Dall. Sup. V^o louage n^o 149 p. 164 n. 1. (S. 76, 2, 146). — Caen 1^{er} mai 1868 (S. 69, 2, 132) Trib. civ. Melun 5 mars 1886 (S. 87, 2, 93). — Paris 30 oct. 1900, *Le Droit* 14 novembre 1900 (insultes et tapages). — Lyon 9 juillet 1899, *Mon. Jud.* 20 oct. 1899. — Trib. civ. Lyon 10 fév. 1897, *Mon. Jud.* Lyon 23 av. 1897) Trib. civ. Lyon 21 juillet 1899. — *Mon. Jud.* Lyon 10 novembre 1899. — Trib. civ., Limoges 25 nov. 1901, *Gaz. Pal* 1902, 1s. 648. — Voir la note sous Cass. 17 juin 1890. — (S. 90, 1, 321).

que cette insolvabilité peut lui avoir été inconnue, n'apparaître et même ne prendre naissance qu'au cours du bail. Il y a, dans cet argument, nous semble-t-il, une exagération évidente de la responsabilité du bailleur.

Le premier argument est plus délicat, mais les conséquences que l'on en tire, sont, croyons-nous, trop absolus. Il est exagéré de prétendre que les agissements du tiers pourront *toujours* trouver leur justification et leur excuse dans le bail même et que, par suite, le preneur troublé sera toujours en droit d'appeler le bailleur en garantie. Dans beaucoup d'hypothèses, le co-locataire ne pourra invoquer, ni de près, ni de loin, pour légitimer ses agissements, les droits, qui lui sont conférés par le bailleur. Ex : il casse les vitres de son co-locataire, ou se livre à un acte de violence sur ce co-locataire, il frappe à coups redoublés et violents sur le parquet de son appartement.

Nous avons vu qu'en pareils cas le preneur était en droit, conformément à l'article 1382, de se faire indemniser du préjudice qui lui a été causé. Pourquoi lui donnerait-on, en outre, un recours en garantie contre le bailleur ? Quand un propriétaire loue à Pierre, il ne garantit pas que Paul n'aura pas pour Pierre de mauvais procédés, qu'il ne commettra aucune vexation, délit ou quasi-délit.

Si nous ne croyons pas devoir admettre ce système, nous ne pensons pas non plus que l'application rigoureuse des articles 1725, 1726 et 1727, doive être

faite. Comme le dit M. Planiol (1), la complexité des relations entre co-locataires et propriétaires est une question moderne, qui n'a pas été exactement prévue par le code et par Pothier, et que nous devons résoudre, à l'aide des principes généraux en matière d'obligation et de louage. Si le bailleur ne peut être recherché lorsque le trouble provient d'une faute délictuelle ou quasi-délictuelle du co-locataire, il demeure garant de ce trouble : 1° lorsqu'il constitue un « trouble de droit », si, par exemple le co-locataire revendique la jouissance d'une partie de l'appartement loué.

2° Lorsqu'il est le résultat d'une faute personnelle du bailleur.

3° Toutes les fois que le preneur n'a pas qualité pour le faire cesser, les agissements du tiers constituant de simples abus de jouissance.

En résumé, le bailleur sera garant toutes les fois que le trouble ne sera pas le résultat d'une faute délictuelle ou quasi-délictuelle du co-locataire, et encore, à la condition que l'on ne puisse reprocher à ce bailleur aucune faute ou négligence.

Cette distinction paraît être adoptée par M. Planiol : « Si le locataire, auteur du trouble prétend

(1) Planiol, *op. cit.*, t. 2, n° 1684.

(1) Le bailleur serait, par exemple, en partie garant des suites d'une inondation, si la négligence du co-locataire n'aurait pu produire ces dégâts sans l'état défectueux et l'étroitesse des tuyaux des eaux de l'évier. — Bordeaux, 25 nov. 1902. *Gaz. Palais*, 1903, 1, 236.

avoir usé conformément à son bail, de la partie de l'immeuble, qui lui a été louée, si le trouble provient par exemple de l'exercice d'une industrie, du bruit qu'elle cause ou de l'établissement d'une marquise au-dessus d'un magasin, qui gêne la vue des appartements, il a usé d'un droit et le propriétaire seul est responsable; celui-ci est tenu comme ayant contrevenu à sa propre obligation par un fait qui lui est personnel. Mais si le trouble provient d'une faute accidentelle d'un locataire, qui a laissé le service d'eau ouvert et a inondé l'appartement inférieur, qui a secoué ses tapis par les fenêtres ou brûlé chez lui des matières, qui ont produit une odeur ou une fumée incommode, le propriétaire n'en peut pas être rendu responsable, il n'existe contre lui aucun principe d'action; il n'a contrevenu à aucune obligation née du bail, il n'a commis aucune faute et, d'autre part, ses locataires ne sont ni ses préposés ni ses élèves; ce sont des citoyens libres qui doivent seuls porter la responsabilité de leurs actes » (1).

Nous avons dit que la jurisprudence adoptait le premier système, et nous avons cité notamment deux arrêts de la Cour de Cassation. Nous devons noter une tendance nouvelle de la jurisprudence, tendance qui n'est point tout-à-fait conforme au système que nous avons exposé.

(1) Planiol, II, n° 1684. — Voir aussi, en ce sens, note sous Cass. 17 juin 1890 (S. 90, 1, 321). Baudry-Lacantinerie et Wahl I n° 446. — *Pandectes françaises*, Répert. V° Bail en général, n° 836.

Lorsque le co-locataire, auteur du trouble, prétend avoir agi avec droit, si le bailleur démontre que ces agissements sont contraires au bail et constituent, par suite, des abus de jouissance, il est mis hors d'instance, quand bien même ces abus de jouissance ne présenteraient aucun caractère délictueux. C'est du moins la solution que le Tribunal de la Seine a adoptée, suivant jugement du 2 novembre 1903 (1). Le trouble, dont se plaignait le locataire, avait consisté dans des bruits intolérables produit par des chants et des danses provenant de l'appartement d'un co-locataire.

« Attendu, dit le jugement, que pour faire cesser ces troubles dans l'avenir et obtenir la réparation du préjudice causé par le passé, V. a assigné de V., le propriétaire de l'immeuble; que celui-ci a mis en cause et appelé en garantie la demoiselle D., l'auteur prétendu du trouble; qu'enfin, au cours de la procédure, W. a conclu directement contre la demoiselle D., demandant qu'au cas où le bailleur serait mis hors de cause, les condamnations requises contre lui fussent prononcées contre elle.

« Attendu, en ce qui concerne le bailleur, qu'il est constant que les faits imputés par W. à la demoiselle D. ne constituaient pas, de la part de celle-ci, l'exercice d'un droit, qu'elle tenait de son bail; que ces faits, si leur existence est démontrée, ne sauraient engager la responsabilité du propriétaire,

(1) *Gaz. trib.* 29 mars 1903. Rec. 1904, 2, 124.

auquel ils sont complètement étrangers ; qu'en effet les clauses du bail consenti à la demoiselle D. lui imposent l'obligation « d'occuper les lieux bourgeoisement et d'une façon paisible et honorable » et lui font défense, d'une manière expresse, de troubler directement ou indirectement la tranquillité des autres locataires ».

Par contre, « attendu que le bruit intense causé par les danses et les chants, dont ces soirées étaient l'occasion, ont excédé, dans une très large mesure, les limites de la tolérance, que se doivent entre eux les co-locataires d'une maison habitée bourgeoisement.

Condamne la demoiselle D. à payer à W. la somme de 1000 francs à titre de dommages et intérêts pour les causes sus-énoncées.

Déclare W. mal fondée dans sa demande contre le bailleur et l'en déboute ».

De même, dans un arrêt de la Cour de Bordeaux, du 25 novembre 1902 (1).

« Attendu que si, dans les rapports du bailleur et son locataire, l'article 1725 c. c., ne doit pas recevoir son application, lorsque la voie de fait, cause du trouble apporté à la jouissance, émane d'un autre locataire du même immeuble, il ne s'ensuit pas que le propriétaire doive être, dans tous les cas, déclaré responsable du fait de son locataire ; que la seule

(1) *Gaz. Palais* 1903, 1, 235. V^o aussi l'interprétation donnée par M. Planiol à l'arrêt de la Cour de Cassation du 17 juin 1890. *Planiol, op. cit.* II, 3^e éd., n^o 1684.

conséquence à tirer de l'inapplicabilité de ce texte est que le locataire aura le droit d'actionner directement son bailleur par l'application de l'article 1719 c. c. ; qu'en effet, celui-ci ne pourra demander sa mise hors de cause, sans avoir actionné en garantie le locataire cause du dommage ; mais ce ne sera que dans le cas où celui-ci aura justifié qu'il n'a fait qu'user de son droit, tel qu'il résulte de son bail, que le propriétaire pourra être déclaré responsable du préjudice causé, tandis que, s'il s'agit d'un fait quasi-délictueux, personnel au locataire, lui seul devra encourir la responsabilité ».

Nous n'approuvons pas, avons-nous dit, cette tendance nouvelle. En effet, ces arrêts ne font pas la distinction que nous croyons devoir établir entre les abus de jouissance, simple violation du bail, et les fautes délictuelles ou quasi-délictuelles. Du moment que le bailleur aurait, après avoir appelé le locataire auteur du trouble en garantie, démontré que ce trouble n'est pas conforme au bail, il devrait être mis hors de cause, et la condamnation serait prononcée directement contre ce co-locataire au profit du preneur. Or, cela nous paraît impossible, s'il n'y a ni délit, ni quasi-délit, ex : exercice d'un commerce ou d'une industrie concurrents, le preneur n'ayant aucun principe d'action contre ce co-locataire. Le bailleur devrait, à notre avis, être condamné, sauf à se retourner contre l'auteur du trouble, et récupérer contre lui le montant de la condamnation.

Si, au contraire, la faute du co-locataire ne constitue pas seulement un abus de jouissance, mais pré-

sente tous les caractères d'un délit ou quasi-délit, et du moment que l'on ne peut reprocher au bailleur aucune faute personnelle, nous ne voyons pas pourquoi le preneur aurait le droit d'actionner directement son bailleur, et pour quel motif ce dernier ne pourrait être mis hors de cause, sans avoir actionné en garantie le co-locataire ». La garantie n'a plus de raison d'être, puisque le bailleur n'a, d'une part, rien à se reprocher, et que, d'autre part, le preneur a qualité pour réprimer le trouble et s'en faire indemniser. Il n'existe donc plus aucun motif pour écarter l'application de l'article 1725,

Des conséquences de l'action en garantie

La garantie, à laquelle est tenu le bailleur dans les hypothèses que nous venons d'examiner, consiste dans le dédommagement complet du préjudice subi par le locataire. Ce locataire ne sera donc pas en droit de demander seulement la résiliation du bail, mais encore des dommages et intérêts.

1. Si les agissements, cause du trouble, sont réguliers, le bailleur ayant commis personnellement une faute ou négligence, ces dommages et intérêts trouvent leur justification dans cette faute ou négligence. Il est à remarquer que, au moyen de ce recours en garantie, le locataire n'obtiendra pas le plus souvent la cessation du trouble : ces agissements n'étant, en effet, que l'exécution la plus normale par le co-locataire des droits qu'il puise dans son bail, le bailleur n'a aucun moyen de les faire

cesser. Ce résultat n'aurait pu être obtenu que par le preneur directement lésé, si on lui avait reconnu le droit d'opposer son bail à quiconque le trouble. Nous avons décidé que la nature personnelle du droit du locataire rendait son action irrecevable. Dans ces conditions, l'allocation des dommages et intérêts, calculés conformément aux règles du droit commun, pourra seule dédommager le preneur du préjudice qu'il subit du fait de ses agissements ; notons pourtant, que dans les cas où les inconvénients qui en résultent peuvent être supprimés, ou même atténués grâce à des travaux à effectuer, le locataire pourra les exiger du bailleur, du moment qu'ils ne nécessitent pas de dépenses exagérées et hors de proportion avec le prix de location et la durée du bail.

2. Si ces agissements constituent des abus de jouissance, le bailleur est également en faute de ne pas les avoir réprimés. Le preneur pourra donc lui demander des dommages et intérêts pour tout le préjudice qu'il aura subi. En outre, contrairement à l'hypothèse précédente, le locataire sera en droit d'exiger la cessation du trouble. Le bailleur aura alors le moyen de recourir contre le co-locataire, pour lui faire supporter le montant des dommages et intérêts qu'il aura dû payer.

CHAPITRE III

Des troubles causés par l'Administration

L'Administration, comme les particuliers, peut, par l'exercice légitime ou illégitime de ses droits, porter atteinte à la jouissance des locataires.

Une première et importante source de troubles provient de l'exécution des travaux publics, tels que routes, chemins de fer, canaux et autres. Les uns consistent dans une main-mise plus ou moins durable, ou empiétement plus ou moins accentué sur la propriété elle-même : un terrain est l'objet d'une occupation destinée à disparaître, après l'accomplissement du service que la propriété privée doit rendre à la collectivité ; ou bien, il est l'objet d'une prise de possession irrévocable, justifiée par l'utilité publique. Dans le premier cas, il y a occupation temporaire et les règles à suivre sont indiquées par la loi du 29 décembre 1892, dans le second cas, expro-

priation pour cause d'utilité publique, régie actuellement par la loi du 3 mai 1841. Les autres constituent, non pas des prises de possession de la chose, mais de simples dommages, entraînant une gêne sérieuse quant à la jouissance. A titre d'exemple de troubles rentrant dans cette dernière catégorie, nous citerons notamment : l'exhaussement ou l'abaissement de la voie publique modifiant les accès et les avantages des maisons voisines, la privation d'eau et de lumière par suite de l'exhaussement de la chaussée, infiltration provenant de la construction d'égouts, placement d'un fil télégraphique le long d'une maison louée à l'usage d'hôtel. Le locataire subira parfois un préjudice, qui sera le résultat, non pas de l'exécution régulière et normale des travaux, mais d'une faute commise dans leur exécution, ou dans leur entretien, ex : rupture d'une conduite d'eau.

L'administration peut encore porter une atteinte directe ou indirecte à la jouissance du preneur, par suite des mesures qu'elle prend, soit dans un intérêt de sûreté ou de salubrité publiques, soit pour assurer l'un des services dont elle est chargée. Les hypothèses, qui rentrent dans ce second groupe, sont des plus nombreuses et des plus variées. Tantôt ce sera la maison louée qui, vu son peu de solidité et le danger qui en résulte pour les locataires, sera frappée d'un arrêté de péril et deviendra impropre à toute jouissance, ou bien ce sera un appartement de cette maison que la commission des logements insalubres déclarera inhabitable au point de vue hygiénique ; ou bien la chose louée consiste dans un droit dont

l'exercice est momentanément suspendu, tel le droit de chasse supprimé pour un an par décret du 15 septembre 1870. Tantôt l'atteinte portera seulement sur le commerce, l'industrie ou la profession exercés par le preneur qui deviendraient impossibles, soit d'une manière générale, si, par exemple, l'état monopolise l'industrie exercée, soit à raison des mauvaises dispositions du local, telle une salle de spectacle qui ne présente pas des garanties suffisantes de sécurité pour les spectateurs, vu la rareté de ses issues, salle d'école mal aérée, soit à raison de la qualité du preneur, tel un maître d'école congréganiste, à qui est enlevé le droit d'enseigner, soit encore à raison d'une faute commise par le locataire, tenancier d'un café ou d'une salle de danse, dont l'administration ordonne la fermeture à cause des scandales qui s'y produisent.

Il est certains commerces ou industries, qui ne peuvent être exercés qu'avec une autorisation administrative, tels ceux qui sont insalubres, dangereux ou immoraux, fabrique de colle, dépôt de matières explosives, maison de jeu ; le refus ou le retrait d'autorisation pourront aussi constituer des troubles. Une augmentation de droits fiscaux, les entraves apportées à la circulation des produits apportent également une gêne sérieuse à la jouissance du preneur. Parfois le trouble sera plus personnel : un arrêté d'expulsion contre le preneur étranger, le déplacement d'office d'un preneur fonctionnaire rendront leur jouissance impossible.

En dehors des lois du 3 mai 1841 et du 29 décem-

bre 1892, déjà citées et particulières aux hypothèses qu'elles visent, aucun texte ne prévoit spécialement les conséquences pour le locataire des troubles causés par l'administration. Nous devons donc avoir recours, pour solutionner les difficultés, auxquelles elles donneront lieu, aux principes que nous avons exposés dans notre première partie.

Nous diviserons ce chapitre en trois paragraphes. Dans le premier, nous rechercherons quelle est la nature du trouble causé par les actes administratifs. Dans les deux autres nous examinerons, tout d'abord dans quels cas le preneur peut agir directement contre l'administration et quels résultats il est à même d'obtenir et, ensuite, quelle est la mesure de la garantie due par son bailleur.

PARAGRAPHE PREMIER

Nature du trouble

MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl (1) estiment que le trouble causé par l'administration constitue un trouble de droit régi par les articles 1726 et 1727 du code civil. Si les actes de l'administration, disent-ils, sont régulièrement accomplis, la situation est très simple. L'administration usant, dans le trouble qu'elle cause, du droit qui lui appartient d'entraver la jouissance du preneur, il y a trouble de droit. On

(1) I n° 431.

objecterait en vain que l'administration ne prétend aucun droit de propriété ni de servitude, mais elle exerce sur la chose un droit qui lui appartient, et cela suffit pour que la lettre de l'article 1726 soit observée. Son esprit, ajoute-t-on, conduit à la même solution : la loi ne peut mettre à la charge du preneur que les suites des faits accomplis par une personne qui ne prétendrait pas à un droit sur la chose ; l'article 1725 est, d'ailleurs, une exception au droit commun que l'on ne saurait étendre, en dehors des hypothèses qu'il vise expressément.

MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl (1) appliquent ces mêmes articles 1726 et 1727 aux cas où les agissements administratifs sont irréguliers. Car, si l'administration agit illégalement, elle prétend tout au moins, avoir le droit d'agir ; la situation du preneur est donc identique à celle dans laquelle il se trouve, lorsqu'un tiers prétend exercer sur l'immeuble un droit qui ne lui appartiendrait pas. Ces mêmes auteurs admettent pourtant qu'il n'y a pas « trouble de droit » si ce trouble provient d'une faute commise par un agent de l'administration. Car, ajoutent-ils, il n'émane pas alors, à proprement parler, de l'administration, mais d'un tiers qui, personnellement, ne peut élever aucune prétention à un droit quelconque.

Cette même opinion se trouve clairement exposée dans un pourvoi formé contre un arrêt de la Cour de Paris du 1^{er} décembre 1864 (2) qui avait, par

(1) I, n^o 431.

(2) Sous cass., Req. 16 mai 1866. (S. 66, 1, 286).

application de l'article 1725, refusé de rendre le bailleur garant des conséquences de la démolition d'un mur mitoyen faisant partie d'une maison expropriée.

« Du moment, y est-il dit, que le tiers a agi en vertu d'un droit concernant la propriété, le fait du tiers touche le propriétaire, dont la responsabilité est dès lors engagée envers le preneur. Ce n'est plus une simple voie de fait, c'est ce que dans la doctrine on est convenu d'appeler le trouble de droit. L'article 1725 ne détermine pas la nature du droit que le tiers aura exercé. Que ce droit ait pour objet la propriété ou l'un de ses démembrements ; qu'il résulte d'une convention ou de la loi elle-même, c'est la même règle qui doit être suivie. Car les termes de la loi sont généraux et ne souffrent aucune distinction. Or, dans l'espèce, la ville a procédé en vertu d'une autorisation régulière ».

Nous ne croyons pas que ce système doive être suivi. Les articles 1726 et 1727 visent, en effet, exclusivement les hypothèses où un tiers prétend avoir un droit de propriété, servitude ou jouissance sur la chose louée, droit qu'il tiendrait soit du bailleur, soit de la loi. Le bailleur est alors supposé avoir concédé au preneur plus de droit qu'il n'en avait lui-même. Or, la situation ne se présente pas de la même manière lorsque le trouble émane de l'administration ; la prétention émise par cette dernière n'a point pour effet de faire naître un litige sur l'étendue respective des droits des parties. D'ailleurs, il suffit de lire ces articles, ainsi que les passages de

Pothier (1), qui sont relatifs au trouble de droit, pour se convaincre de la différence des deux situations.

La solution de la question pourrait paraître plus délicate dans les hypothèses où l'administration agit en vertu de ce que l'on est convenu d'appeler une servitude légale d'intérêt public. La définition que nous avons donnée du trouble de droit permettrait alors de les y comprendre. Nous ne croyons pourtant pas qu'il y ait lieu d'établir une distinction. Les servitudes administratives ne présentent pas les caractères des servitudes ordinaires (2), elles ne sont certainement pas de celles, que le législateur a eues en vue, en rédigeant les articles 1726 et 1727.

Aussi n'est-ce pas, à notre avis, par l'application des principes, que nous avons posés dans le second chapitre de notre première partie, que devront être solutionnés les troubles causés par l'administration. Nous rejetterons, par ailleurs, une opinion qui consiste à résoudre ces mêmes hypothèses par l'application de l'article 1725 (3). Les troubles dont nous

(1) Pothier, n^{os} 82 et s.

(2) Ce ne sont pas des charges imposées à un héritage pour l'utilité de l'autre, il n'y a pas de fonds au profit duquel la servitude existe ; elles apparaissent comme de simples restrictions ayant pour objet immédiat l'utilité publique, elles ne doivent pas être réglementées par le droit civil. Berthélemy, 3^e éd., p. 581. V. aussi G. Bourcart, De l'occupation temporaire, *Revue générale d'administration*, sept. 1894, p. 261 et s.

(3) Comp. Laurent t. 25, n^o 148 et s. et les arrêts qu'il cite, Paris, 18 mars 1864 (D. 64, 2, 105). Comp. Dijon, 18 déc. 1866 (D. 66, 2, 241) et la note.

nous occupons rentrent dans le groupe des troubles de fait, mais nous avons vu, dans notre première partie, que le domaine d'application de cet article 1725 devait être restreint, quant à la garantie, à ceux qui atteignent directement la jouissance du preneur.

PARAGRAPHE II

Du droit du preneur d'agir directement contre l'administration

ARTICLE PREMIER. — De l'expropriation pour cause d'utilité publique et de l'occupation temporaire.

Ces deux situations sont prévues, ainsi que nous l'avons déjà dit, par des lois spéciales, les lois du 3 mai 1841 et du 29 décembre 1892.

Aux termes de l'article 21 de la loi du 3 mai 1841 : « Dans la huitaine qui suit la notification prévue par l'article 15, le propriétaire est tenu d'appeler et de faire connaître à l'administration les fermiers, locataires, etc... sinon il restera seul chargé envers eux des indemnités que ces derniers pourront réclamer » (1). De même, d'après l'article 11 de la loi du 29 décembre 1892. « Avant qu'il soit procédé au règlement de l'indemnité, le propriétaire doit faire connaître les fermiers, locataires. . . . , sinon il reste seul chargé envers eux de l'indemnité que ces der-

(1) Dalloz, Rep. v^o Expropriation pour cause d'utilité publique, n^o 374 et s.

niers pourront réclamer » (1). Cette dernière loi reproduit ainsi, presque textuellement, les dispositions de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique. Quoi qu'il en soit, il résulte d'une manière non douteuse que les locataires et fermiers ont une action directe contre l'administration. Si le propriétaire ne fait pas les dénonciations prévues par la loi, il sera tout d'abord responsable de sa faute vis-à-vis de ses locataires. Mais ce défaut de dénonciation lui fera-t-il perdre tout recours contre l'administration ?

Deux hypothèses sont à distinguer : lorsque l'arrêté administratif aura été publié, le locataire, ayant été par là dans la possibilité de se faire connaître perdra tout recours contre l'administration, s'il n'a pas révélé ses droits en temps opportun.

Si cette publication n'a pas eu lieu, le preneur ne perdra pas toute action contre l'administration, mais cette action ne sera que subsidiaire. L'article 12 de la loi de 1892 l'indique d'une manière formelle. M. Morel, rapporteur de la loi, au Sénat, expliquait ainsi cette disposition (2). « Néanmoins dans le cas où le propriétaire serait insolvable, il serait inadmissible que les tiers, qui n'ont pas été avertis par la négligence du bailleur, supportent les conséquences d'une faute qui ne leur est pas imputable. Aussi un recours contre l'administration ou la personne, à

(1) *Revue générale d'administration*, De l'occupation temporaire, janvier et avril 1895, p. 148, n^{os} 139 et s.

(2) Rapport de M. Morel au Sénat, *Journal Officiel*, oct. 1892, sén. documents parlementaires, p. 348.

laquelle elle a délégué ses droits, leur est-il ouvert par l'article 12 du projet pendant un délai de deux ans ». C'était déjà ce que décidait la loi du 3 mai 1841 (art. 21 § 2) pour une certaine catégorie d'intéressés, moins favorablement traités que les locataires.

ARTICLE 2. — Des autres hypothèses de troubles.

Pour que l'action soit recevable, deux conditions sont nécessaires : 1^o Il faut que l'administration soit responsable du trouble ; 2^o que le preneur ait qualité pour agir.

1^o *De la responsabilité de l'Administration*

Cette question étant une des plus délicates du droit administratif, nous ne pouvons, vu le cadre restreint de cette thèse, en faire un examen approfondi, mais indiquer seulement quelques solutions les plus usuelles.

L'administration ne reconnaît pas sa responsabilité toutes les fois qu'elle cause un préjudice à autrui. En l'absence de toute faute, on admet que les personnes lésées ont droit à indemnité, notamment dans les hypothèses suivantes :

1. En matière de travaux publics. Ces travaux peuvent entraîner soit des dommages temporaires pour lesquels l'indemnité a été prévue par la loi du 28 pluviôse an VII, art. 4 § 4, par celle du 16 sept. 1807, art. 55 et s., et considérablement développée, pour le cas d'occupation temporaire, par la loi du 28 plu-

viose an VIII, art., 4 § 3 et celle du 29 déc. 1892, précitées.

Ce droit à indemnité a néanmoins des limites.

a. L'administration ne devrait aucune indemnité, si elle n'avait fait qu'un usage régulier et normal de son droit de propriété, comme tout propriétaire.

b. L'indemnité n'est accordée que si le dommage est direct et matériel (1). Par le mot direct, il faut entendre que le dommage doit être la conséquence immédiate et non éloignée du fait de l'administration; par le mot matériel, qu'il consiste dans une diminution de valeur ou privation de jouissance facilement appréciable. C'est ainsi que l'on a considéré comme un dommage direct et matériel, celui causé par le passage d'un train et consistant dans l'ébranlement de la maison voisine, de même, celui résultant des changements de dispositions de locaux d'un hôtel, par suite de l'exhaussement d'une route. Par contre, la responsabilité de l'Etat a été écartée, dans les cas suivants : allongement de parcours résultant d'un déplacement de la voie publique, préjudice causé au commerce ou à l'industrie du réclamant, par suite des réparations exécutées sur la voie publique.

2. Etablissement de certaines servitudes, dites, d'utilité publique, telles que servitudes militaires (2).

(1) Léon Aucoc, *conférences sur le droit administratif* II, n° 726, p. 455 et 456. Dalloz, Reper. V° Travaux publics, n° 826 ets.

(2) Loi du 10 juillet 1791, 17 juillet 1819, décret du

3^e Etablissement de monopoles (1).

En dehors de ces hypothèses, l'administration n'encourt aucune responsabilité pour ses actes légaux. Il en est ainsi, en ce qui concerne les mesures de police concernant la sécurité ou la salubrité publiques.

Lorsque l'acte administratif est entaché d'une faute, erreur ou négligence, les principes du droit commun conduiraient à admettre, dans tous les cas, la responsabilité de l'administration, sans qu'il y ait lieu de distinguer, suivant que la faute a été commise dans la confection de l'acte ou dans son exécution (art. 1382 et 1384). Cette solution n'est pas approuvée par la jurisprudence et la majorité de la doctrine (2) qui distinguent, suivant qu'il s'agit d'actes de jouissance publique ou de gestion, et se refusent, dans le premier cas, à reconnaître la responsabilité de l'administration, à moins pourtant que le pouvoir de police n'ait été détourné de l'intérêt publique en vue duquel il est concédé à l'administration pour être

10 août 1853 et 22 juin 1854, Voir la loi du 22 janvier 1808, pour la servitude du chemin de halage

(1) Loi du 2 août 1872 (art. 3), en ce qui concerne le monopole des allumettes. Loi du 1^{er} mai 1822 sur le monopole de l'industrie de la distillerie à Paris. Loi sur les bureaux de placement du 14 mars 1904. Sur la généralisation du principe posé, voir Hauriou. *Traité du droit administratif* p. 182, 6 ; *contra* Laurent, t. 20. n^o 418 ; Laferrière, traité de la juridiction administrative II, p. 12.

(2) V. Laferrière, *op cit* II, p. 186 et 187.

appliqué dans un intérêt privé et fiscal (1). Si la faute a été commise dans un acte de gestion des services publics de l'Etat, ce dernier assume, dit M. Laferrière, certains risques des fonctions publiques, certains écarts de ceux qui les exercent ; il fait leur faute sienne.

Notons, enfin, que, par une nouvelle dérogation au droit commun, les tribunaux compétents pour accorder une indemnité aux particuliers lésés par l'administration sont les tribunaux administratifs, conseil des préfecture et conseil d'état. Cette compétence universellement admise, lorsque le dommage est causé par un acte émanant de l'Etat, est pourtant discutée, lorsqu'il provient d'une faute ou erreur commise dans les services du département ou de la commune (2).

2° De la recevabilité de l'action au preneur, lorsque la responsabilité de l'administration est reconnue.

La théorie admise par MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl (3) les entraîne forcément à déclarer, dans tous les cas, cette action irrecevable. Mais cette opinion est généralement rejetée par la doctrine et la jurisprudence, ainsi que le reconnaissent ces auteurs eux-mêmes (4). Rien ne s'oppose, en effet, à ce que le

(1) Voir conclusions de M. Le Vavasseur de Précourt, commissaire du gouvernement Cons. d'état 23 juin 1882 (D. 84, 3, 2). Voir aussi Laferrière *op cit* II, p. 186 et 187. et références. Comp, Hauriou, *op cit* 3^e éd. p. 183.

(2) Laferrière, *op cit*, I, p. 647 et s. Hauriou, p. 186.

(3) Baudry-Lacantinerie et Wahl, I, n° 424

(4) B. Lac. et Wahl, I, n° 434.

preneur puisse agir directement contre l'administration. Les raisons que nous avons invoquées pour lui refuser cette action, lorsque le trouble était de droit, n'ont plus ici aucune valeur : D'une part, l'administration n'ayant d'autres titre que le décret ou loi en vertu duquel elle agit, le locataire peut, aussi bien que le bailleur, établir l'illégalité des agissements commis ; d'autre part, le preneur n'ayant pas à opposer son bail, lequel n'est d'ailleurs pas contesté, mais simplement à établir le quantum du préjudice subi, la personnalité de son droit n'est pas un obstacle à l'exercice de cette action. Cette solution ne peut être sérieusement contestée, si le trouble est le résultat d'une faute commise par l'administration ou l'un de ses agents ; elle a été, au contraire, rejetée pendant assez longtemps par la jurisprudence (1), lorsque les actes de l'administration sont réguliers, et notamment en matière de dommages causés par l'exécution de travaux publics.

D'après cette jurisprudence, le propriétaire avait qualité pour faire comprendre dans le règlement de l'indemnité, qui lui était due, le montant du dommage causé à son fermier. Ce dernier en était réduit à

(1) Cons. d'Etat 6 février 1831, juris. gén., Dall. V^o Trav. publics n^o 861. Cons. d'ét. 15 juillet 1853 (D. 54, 3-50). Voir solutions analogues dans des hypt. d'occup. temp. Con. d'ét. 30 juillet 1846, jur. gén. D. V^o trav. publ. n^o 812, 8 déc. 1853 (S. 54, 2, 223), 22 juin 1854, (D. 55, 3-3). Voir Rap. de M. Morel au Sénat. (D 93, 4, 58), V. aussi Dufour, de l'expropriation et des dommages n^o 262.

exercer contre son bailleur une action en garantie pour faire résilier son bail ou faire diminuer le prix du loyer, quand les travaux exécutés par l'administration avaient pour effet de diminuer sa jouissance. Cette jurisprudence entraînait de nombreux inconvénients pratiques, ainsi que le fait remarquer M. Aucoc (1). D'une part, c'était compliquer les procédures, obliger le propriétaire à soutenir un procès devant les Tribunaux civils contre son locataire, puis à revenir devant la juridiction administrative pour demander une nouvelle indemnité, à raison de la condamnation prononcée contre lui. D'autre part, la juridiction administrative ne pouvait se considérer comme liée par un jugement prononcé au profit du locataire contre le propriétaire, et condamner purement et simplement l'administration à rembourser au propriétaire le montant de la somme fixée par le jugement du Tribunal civil. C'eût été s'exposer à rendre l'administration victime d'une collusion. Elle s'est heureusement modifiée depuis 1861, et s'est généralement formée en ce sens que le fermier a, à l'exclusion du propriétaire, qualité pour poursuivre la réparation du préjudice par lui éprouvé (2). Bien

(1) Aucoc, II, n° 733. Voir aussi ses conclusions prises comme commissaire du Gouvernement. Cons. d'Etat 5 août 1869 (S. 70, 2, 60).

(2) Cons. d'Etat 24 janvier 1861 (S. 61, 2, 575 ; D. 61. 5, 505). — 7 mars 1861 (D. 61, 3, 27). — 30 juillet 1863 (D. 64, 3, 106). — 15 déc. 1865 (D. 66, 3, 83). — 1^{er} avril et 26 mai 1869 (D. 70, 3, 68). — 5 fév. 1892, Rec. Cons. d'Etat, p. 125. — Voir les arrêts cités par M. Aucoc, II, n° 733.

plus, le Conseil d'Etat a décidé que l'administration n'avait pas le droit d'enlever au locataire l'option que la loi lui a laissée, en prenant elle-même l'initiative du règlement de l'indemnité, que ce dernier était même en droit de former sa demande, quand il lui plaisait, sans que l'on puisse le forcer à prendre parti (1).

En conséquence, le preneur pourra agir devant la juridiction administrative pour réclamer une indemnité à raison du préjudice que cause à sa jouissance l'abaissement ou l'élévation du niveau de la voie publique, le tarissement des sources existant sur la propriété louée, l'inondation des terrains pris à ferme, etc., ou autres dommages provenant de l'exécution de travaux publics. De même, c'est au fermier qu'il appartiendra de réclamer les indemnités à raison des dommages causés aux récoltes par les manœuvres et mouvements des armées (2).

En résumé, toutes les fois que le locataire ou fermier aura subi personnellement un préjudice du fait de l'administration, et du moment que les dommages causés seront de ceux dont l'administration est garante, il sera en droit de se faire attribuer directe-

— Comp. Cons. d'Etat 17 janvier 1890, (s. 92, 3, 47). — Cons. d'Etat 1^{er} mars 1901. — Rec. arrêts Cons. d'Etat, p. 246, 4^e espèce.

(1) Cons. d'Etat 15 déc. 1865, et les conclusions de M. Aucoc, commissaire du Gouvernement (D. 66, 3, 83).

(2) Voir sur ce point, et en ce qui concerne la procédure à suivre, la loi du 3 juillet 1877, modifiée par la loi du 17 avril 1902.

ment une indemnité à raison de sa privation ou diminution de jouissance. Notons enfin que le preneur aura, en outre, qualité pour faire tomber l'acte qui les lèse, si cet acte est irrégulier ou illégal. Il suffit, en effet, pour que ce pourvoi soit recevable, que la personne, qui l'intente, y ait un intérêt direct et personnel (1). C'est ainsi qu'un locataire serait en droit de se pourvoir contre une décision des logements insalubres interdisant l'habitation dans l'appartement loué; de même, si la maison était frappée d'un arrêté de péril, non seulement le propriétaire, mais les locataires de la maison pourraient contester la légalité de l'arrêté pris par l'administration.

PARAGRAPHE II

De la garantie due par le bailleur

Les rédacteurs du code n'ayant donné aucune indication sur ce point, on conçoit qu'il règne une certaine hésitation, tant dans la doctrine que la jurisprudence. Le bailleur est-il, dans tous les cas, tenu de garantir son locataire contre les dommages que lui causent les actes de l'administration? En quoi consiste le droit à garantie du preneur, dans les hypothèses où on le lui reconnaît? Peut-il demander des dommages et intérêts pour tout le préju-

(1) Berthélemy, *Traité élémentaire de Droit administratif*, p. 889.

dice qu'il a subi, ou seulement, suivant les circonstances, la résiliation du bail, une diminution de prix des réparations ?

ARTICLE PREMIER. — Dans quels cas la garantie est-elle due ?

Sur ce premier point, il est universellement reconnu que le preneur troublé par l'administration ne peut avoir à supporter définitivement tout le préjudice qui peut lui être causé, quelles qu'en aient été les conséquences. Les termes restrictifs, dans lesquels est rédigé l'article 1725, ne permettent pas de donner à cet article une aussi grande extension. Les dissidences, que nous allons rencontrer dans la doctrine et la jurisprudence, porteront donc simplement sur les limites du recours contre le bailleur.

1^{er} système. — D'après un premier système, le preneur pourrait, dans tous les cas, agir en garantie contre le bailleur, lorsque le trouble émane d'un acte de l'administration, peu importe que cet acte soit ou non légal, qu'il ait pour effet de rendre impossible la jouissance de la chose louée, ou de rendre cette jouissance plus difficile ou même simplement moins agréable ; si, par exemple, des travaux exécutés par l'administration diminuent la vue que le preneur avait sur la mer (1). D'après les partisans

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl. — Du contrat de louage,

de ce système, les troubles causés par l'administration étant « de droit », la garantie est toujours due, puisque les articles 1726 et 1727 qui règlent cette situation n'établissent aucune distinction, ni quant à la légitimité de la prétention émise par le tiers, ni quant à ses effets.

Un second système, généralement adopté, distingue suivant que l'acte administratif est ou non légal. « Le bailleur répond, disent MM. Aubry et Rau, des entraves apportées à l'usage ou à la jouissance de la chose louée par des actes rentrant dans l'exercice des pouvoirs qui appartiennent à l'administration. Il en serait autrement, et toute responsabilité du bailleur cesserait, si l'administration avait procédé d'une manière illégale, sauf au preneur à se pourvoir contre elle pour réclamer l'indemnité ; qui pourrait lui être due » (1). De même, d'après M. Huc, si l'acte de l'administration est illégal, le preneur n'aura pas d'action contre le bailleur, puisque celui-ci n'est pas tenu du délit ou quasi-délit constituant des voies de fait ; mais il aura son recours contre l'administration, dans les cas où celle-ci sera responsable (2).

t. I, 431, 436, 433, trib. civ. Marseille, 3 août 1888. *Rec. d'Aix*, 89, 2, 103.

(1) Aubry et Rau, 4^e éd., t. IV, § 366, p. 479.

(2) Huc, t. X, n° 305. Voir dans le même sens, Guillouard, 3^e éd. Du louage, I, n° 147. Laurent, 3^e éd., t. XXV, n° 148 et les références. *Pandectes Françaises* nouveau Répertoire, t. XI, v. Bail en général, n° 784 et s. et les références. Trib. civ. Seine 15 dec. 1904. *Pandectes Françaises*, 1905, 2, 296 et la note.

Les auteurs font dériver la garantie, lorsque le trouble résulte d'un acte légal, non des articles 1726 et 1727, mais du principe général émis dans l'article 1719.

On a objecté, disent-ils, pour écarter tout recours en garantie contre le bailleur, l'article 1725 et l'on a fait remarquer que l'administration ne prétend aucun droit sur la chose louée, lorsque, par exemple, elle fait exécuter des travaux publics même réguliers, et que, dès lors, aux termes de l'article 1725 le preneur n'a qu'un droit : poursuivre en son nom personnel la réparation du dommage qu'il a causé. Mais cette objection est facile, ajoute-t-on, à réfuter : la règle est posée dans l'art. 1719, le bailleur doit en principe garantie de tout trouble apporté à la jouissance du preneur ; l'exception inscrite dans l'article 1725 est relative aux troubles que des tiers apportent par voie de fait à sa jouissance. Or il est impossible de considérer comme une voie de fait un acte administratif régulièrement accompli.

D'après une troisième opinion, les troubles causés par l'administration, présentant les caractères d'un cas fortuit ou d'une force majeure, devraient être solutionnés conformément à l'article 1722. Ainsi les travaux exécutés sur la voie publique, et qui ont pour résultat de mettre obstacle à la jouissance de la chose louée, ne constituent ni une voie de fait dans le sens de l'article 1725, ni un trouble provenant d'un tiers qui prétendrait avoir un droit sur cette chose, dans le sens des articles 1726 et 1727 : Ils ne présentent pas le caractère d'une voie de fait, car

l'administration, en les faisant exécuter, use des pouvoirs qui lui appartiennent, ils n'impliquent pas davantage une prétention quelconque sur la chose louée, car l'administration n'agit que dans les limites de la voie publique. Le trouble qui ne provient ni d'une voie de fait arbitraire, ni d'une prétention à un droit sur la chose louée, doit être considéré comme l'effet d'un cas fortuit ou d'une force majeure (1).

Il suit de là, que la garantie sera due, conformément à la lettre de l'article, si la chose est détruite en totalité ou en partie, et conformément à la doctrine la plus généralement admise (2), si la jouissance de la chose a été rendue impossible.

Nous croyons que la question doit être résolue d'après les principes que nous avons exposés dans notre première partie, en étudiant les troubles de fait (3). Rappelons que d'après M. Boistel, le bailleur tenu de faire jouir, aux termes de l'article 1719 « doit simplement mettre et entretenir la chose à la disposition du preneur dans un état tel que tous les actes de jouissance de la chose louée soient possibles et même faciles pour lui ». C'est seulement par la qualité de la chose louée elle-même qu'il doit assurer

(1) V^r en ce sens notes sous Paris, 24 nov. 1858. D. 59, 1, 437. Paris 18 mars 1864, (D. 64, 2, 105). Paris 11 janvier 1866. (D. 66, 2, 243).

(2) *Jurisp. Gén. Dall.* V^o Louage, n^o 210 et les références.

(3) Note sous Cour de Lyon, 8 février 1896 (D. 97, 2, 473).

la jouissance du preneur. Conformément à ces principes, nous déciderons que le bailleur est garant des troubles causés par l'administration, mais que cette garantie doit être restreinte aux cas où ce trouble a entraîné une modification matérielle ou juridique de la chose; si, au contraire, la substance de la chose n'a pas été atteinte, si cette chose, après, comme avant le trouble, présente toutes les qualités propres à assurer sa jouissance; si, en un mot, la jouissance personnelle du preneur a seule été directement entravée, le bailleur ne saurait être tenu de la garantie, soit par application de l'article 1725, soit, si l'acte de l'administration ne présente pas les caractères d'une voie de fait, par interprétation de l'article 1719 lui-même, et de l'article 1722, et suivant les principes généraux, qui régissent le louage. Le bailleur n'a pas entendu promettre au preneur une jouissance effective de la chose, mais la conformité de cette chose en vue de cette jouissance.

Nous rejetterons donc le premier système proposé par M. Baudry, comme trop absolu et fondé sur une théorie que nous avons reconnue inexacte, celle du trouble de droit. Le second système, par la distinction qu'il établit entre les troubles, causés par l'administration, suivant que cette dernière agit ou non légalement, nous paraît faire une fausse application de l'article 1719, d'une part, de l'article 1725, d'autre part. La garantie, qu'édicte le premier de ces articles, ne présente pas un caractère aussi général, et l'exception de l'article 1725 est spéciale au

trouble de fait, qui porte une atteinte directe à la jouissance du preneur.

En conformité de l'opinion soutenue par les partisans du troisième système, nous croyons bien que l'acte de l'administration présente le plus souvent le caractère de cas fortuit et de force majeure, mais nous ne croyons pas qu'il faille attacher à cette circonstance l'importance, que certains auteurs y attachent ; son seul effet sera, ainsi que nous le verrons plus loin, d'enlever au preneur tout droit à des dommages et intérêts. C'est en examinant l'objet du trouble, et non la nature de l'acte administratif, que doivent être solutionnées les difficultés, auxquelles donnent lieu les actes de l'administration et les agissements de ses agents dans les rapports du bailleur et du preneur.

2^o Application du système admis et jurisprudence.

La jurisprudence motive les solutions qu'elle donne aux différentes hypothèses qui se présentent, à l'aide d'arguments empruntés aux différents systèmes, que nous avons étudiés ; nous verrons pourtant que ces solutions concordent le plus souvent avec celles qui résultent du système que nous venons d'adopter.

1^o Destruction matérielle de la chose. L'atteinte portant directement sur la substance de la chose, l'action du preneur sera toujours recevable.

Le cas le plus fréquent est celui de la démolition

de l'immeuble loué en suite d'expropriation pour cause d'utilité publique (1).

Alors même que les formalités d'expropriation n'auraient pas été remplies, si les travaux exécutés par l'Administration ont pour effet d'entraîner la perte totale ou partielle du bâtiment loué, il y aura lieu de suivre les mêmes règles quant à la garantie (2).

On peut encore citer le cas où la maison louée est frappée d'un arrêté de péril et condamnée à être démolie, en raison de son peu de solidité et du danger que fait courir son habitation (3).

De même, il y aura destruction de la chose, si le droit loué est supprimé par une loi ou un décret. C'est ce qui s'est produit en 1870, pour les locations de droit de chasse, un décret du 15 septembre 1870 ayant suspendu son exercice durant une année.

20. — *Impossibilité de jouir.*

Si l'immeuble, sans être matériellement détruit, devient impropre à toute jouissance, le preneur sera également en droit d'agir contre le bailleur. Tantôt ce sera l'appartement loué que la commission des

(1) J. G.S. Louage. 160. Paris, 6 juin 1888 (D., 89, 1, 9).

(2) Réq. 3 août 1847 (D. 47, 1, 251). — Aix 7 mars 1870 (D. 70, 2, 253).

(3) Paris 19 août 1839. — Trib. Seine 24 juillet 1840. — D. Rép. V^e Louage, n^o 208. — Bordeaux 30 août 1880 (Jour. Arr. Bordeaux 1880, p. 311).

logements insalubres frappera d'interdiction (1). Tantôt les travaux exécutés par l'Administration, en supprimant l'accès des lieux loués, en rendant inutile le pont à péage loué, mettront le preneur hors d'état de jouir.

Ce droit à garantie n'existera pas, si cette impossibilité de jouir est personnelle au preneur. La jurisprudence a fait de nombreuses applications de ce principe. C'est ainsi que la Cour de Paris a, par arrêt du 13 mars 1832 (2), refusé la résiliation du bail d'une maison située à Saint-Cloud, contracté par la liste civile de Charles X pour une durée de neuf ans, en vue du logement de son gouverneur, le duc de Bordeaux. Depuis la Révolution de juillet, la personne, pour laquelle la maison avait été louée, ne pouvant plus l'occuper, se trouvait dans l'impossibilité de jouir, mais cette impossibilité était strictement personnelle au preneur, l'immeuble ayant conservé toutes les qualités nécessaires pour assurer cette jouissance.

De même, l'acte du Gouvernement qui, changeant la destination d'un fonctionnaire public et l'envoyant dans une autre résidence, le met dans l'impossibilité

(1) Trib. de Douai 20 déc. 1871 (D. 71, 3, 111). — Trib. Lyon 31 janvier 1872 (D. 72, 3, 6). — Trib. Remiremont 19 déc. 1872 (D. 73, 3, 64). — Paris 1^{er} mai 1875 (D. 75, 2, 204). — Paris 23 juin 1885 (S. 87, 2, 123).

(2) *Journal Palais*, t. XXIV, p. 849 (S. 32, 2, 330. — Comp. Troplong, *op. cit.*, t. I, n° 227.

personnelle de jouir, ne l'autorisera pas à demander la résiliation de son bail (1).

La même solution devrait être admise, si un étranger locataire d'un immeuble en France était, par mesure de police, expulsé du territoire français. Son bail serait maintenu, et il aurait à payer la totalité du prix de location.

36. — *Diminution de jouissance.*

Si cette diminution de jouissance est une conséquence d'une modification dans l'état des lieux produite, par exemple, par la confection de travaux publics, le preneur ainsi troublé pourra agir en garantie contre son bailleur. C'est ce qu'a décidé la Cour de cassation, suivant un arrêt du 17 juin 1857, conforme, tant dans son dispositif que dans ses motifs, au système que nous soutenons.

Un propriétaire d'un immeuble situé à Paris, Boulevard de Strasbourg, avait loué un local à la Compagnie P. L. M. Par suite de travaux exécutés peu de temps après sur ce boulevard, le niveau de la chaussée et celui du trottoir furent baissés de plus de 50 centimètres, de telle sorte que l'entrée du

(1) V. Dall., Jur. gén. V^e Louage, n^o 212. — Comp. Lyon 11 déc. 1895 (S. 96, 2, 279. — P. 96, 2, 279).

(2) Trib. civ. Anvers, 18 juin 1890 (*Ann. Journ. Intern.* 1891, p. 592). — *Contra* : Baudry-Lacantinerie et Wahl, I, n^o 432.

bureau de la Compagnie devint presque impraticable. Le locataire assigna le bailleur devant le Tribunal civil de la Seine qui, par jugement en date du 9 juin 1858, accueillit la demande de la compagnie et condamna le propriétaire à l'exécution de nombreuses réparations de nature à remettre les lieux loués dans le même état. La Cour de Paris, suivant arrêt du 24 novembre 1858, confirma ce jugement. Sur pourvoi du bailleur, la Cour de cassation adopta à son tour la même solution et rendit un arrêt de rejet ainsi motivé :

« Attendu qu'il n'est pas permis de considérer comme une voie de fait, que le preneur serait en droit de réprimer, les travaux que fait exécuter la Ville de Paris sur la voie publique ; que, d'une part, il résulte des constatations de l'arrêt que les travaux exécutés sur le boulevard de Strasbourg n'ont pas seulement troublé les défendeurs dans leur jouissance, mais qu'ils ont rendu les lieux loués impropres à l'usage auquel ils étaient destinés ; qu'en décidant, d'après ces faits, que les défendeurs étaient tenus envers leurs locataires des obligations qu'impose au locataire l'article 1719, la Cour d'appel a fait dudit article une juste application et n'a nullement violé l'art. 1725 » (1)

Il a été jugé de même que le bailleur doit garantie, si l'exhaussement du quai devant les lieux loués a rendu l'accès de ceux-ci difficile pour les piétons,

(1) D. 1859, 1, 437.

impossible pour les voitures et fait refluer sur l'habitation du preneur une humidité incommode (1).

La jurisprudence a également fait l'application conforme de ces mêmes principes dans l'hypothèse de dommages causés par les vibrations intolérables d'un fil télégraphique le long de la maison louée (2), par la confection de remblais, qui empêchent l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain loué, ou qui occasionnent des inondations dans les lieux loués (3).

Plus récemment, la Cour de Paris a condamné l'Etat, pris en sa qualité de bailleur d'un droit de pêche, à garantir son fermier du trouble causé par la ville de Paris, qui, en déversant dans les eaux de la Seine des immondices et détritits de toutes sortes, avait empoisonné ces eaux dans les cantonnements affermés (4). Lorsque le trouble s'était produit, les agissements de la ville de Paris n'avaient pas encore été rendus légaux par la loi du 10 juillet 1894 (5) établissant le système du tout à l'égout. Aussi cet arrêt est-il critiqué par ceux qui n'admettent la garantie du bailleur que dans le cas où l'administration a agi conformément à ses droits. Nous croyons, au contraire, que la Cour de Paris a bien

(1) Paris 18 août 1870, (D. 70, 2, 231).

(2) Angers 17 juillet 1855. (S. 56, 2, 167). Dalloz, Rep. v^o télégraphie, n^o 56, 1.

(3) Aix 24 mars 1865 (S. 65, 2, 230). Lyon 19 nov. 1865. (S. 66, 2, 289). — Aix 9 mai 1868 (D. 70, 2, 116). — Dijon 12 déc. 1866 (S. 67, 2, 183).

(4) Paris, 29 nov. 1895 (D. 96, 2, 8).

(5) D. 95, 4, 56.

jugé : les travaux de tout à l'égout, à raison de la permanence et de la continuité du trouble qu'ils apportaient à l'exercice du droit de pêche, ne pouvaient être considérés comme une simple atteinte à la jouissance du preneur (1).

4^o *Impossibilité de jouir de la chose conformément à sa destination.*

Deux hypothèses sont à distinguer :

a) La destination de la chose n'a été prévue ni expressement ni tacitement par le bail. — Dans ce cas, le preneur n'aura aucun recours à exercer contre son bailleur. Cette destination est, en effet, en ce cas, le fait personnel du preneur ; si un acte administratif la rend impossible, l'immeuble loué ne perdra aucune de ses qualités essentielles, sa substance ne sera pas atteinte, seule la jouissance personnelle de ce preneur sera troublée. Le preneur qui, après avoir loué une maison située sur une route fréquentée, y installe une auberge devra continuer à payer les loyers, tels qu'ils ont été stipulés dans le bail, alors même que cette route serait supprimée (2).

L'individu qui a installé un commerce ou une industrie, monopolisée dans la suite, ne peut demander la résiliation de son bail.

b) S'il résulte d'une clause expresse ou des circon-

(1) Voir la note sous D. 96, 2, 8. Voir aussi Paris 18 mars 1864 (S. 64, 2, 299). Cass. 16 mars 1866 (S. 66, 1, 286).

(2) Juris. gén. Rep. Dall. V^o Louage n^o 217. Voir aussi pour un hôtel garni, dont un certain nombre de chambres sont interdites. Paris 5 nov. 1887 (D. 1888, 2, 218).

stances, telles que la disposition des locaux, le prix élevé de location, que la destination de la chose a été envisagée comme une qualité essentielle, la garantie sera due, si, cette qualité venant à disparaître, le preneur se trouve dans l'impossibilité de jouir conformément à cette destination.

Il a été jugé que le locataire, dont le local avait toujours été affecté à l'usage d'une salle de danse, et qui payait des loyers élevés à raison de cette affectation, était en droit d'exercer un recours contre son bailleur, si un arrêté administratif en avait ordonné la fermeture.

« Attendu que la destination d'une partie importante de la chose ayant ainsi été détruite par le locataire ou par l'effet de la force majeure, et l'exploitation, sur laquelle le preneur avait dû compter, n'étant plus possible, il a droit à une diminution de loyers proportionnelle à la valeur de la jouissance, dont il est privée » (1). De même, il a été jugé que le locataire d'une salle, servant à l'usage de café-concert ou théâtre, a droit à garantie, si un arrêté interdit toute représentation à raison des mauvais aménagements des locaux et des risques trop grands d'incendie (2).

(1) Rouen, 19 juin 1874 (D. 75, 2, 191).

(2) Lyon, 20 janvier 1905. *Moniteur Jud.*, Lyon, 12 mars 1905. *Gaz. Trib.*, 24 sept. 1905. Rec., 1905, 2^e s, 2, 471). Voir pour le cas où l'administrateur ordonne le chômage d'une usine, 17 mars 1837 (S., 39, 2, 164). V^r en ce qui concerne le paiement de réparations ordonnées. Liège, 10 fév. 1883. (D. 84, 2, 63). Req., 14 janv. 1895, (S. 95, 1, 282).

La suppression de la route, sur le bord de laquelle une auberge est située, autorise le preneur à invoquer les dispositions de l'article 1722, dans le cas où l'auberge lui a été louée toute montée et achalandée, et en vue de cette destination. La monopolisation du commerce, pour l'exploitation duquel son local avait été loué, entraînera les mêmes conséquences (1).

Il est certaines industries, commerces ou professions, qui ne peuvent être exercés qu'avec une autorisation administrative ; le refus ou le retrait de cette autorisation devra-t-il être considéré comme un trouble ouvrant au preneur un recours en garantie contre son bailleur ?

Nous répondons avec M. Guillouard, qu'il faut avant tout scruter les termes du bail et examiner si l'obtention ou le maintien de l'autorisation administrative a été une condition de ce bail ; si oui, le bail devra être résilié en cas de refus ou de retrait d'autorisation ; si, au contraire, le bail indique formellement que c'est au preneur à demander l'autorisation à ses risques et périls, il n'y aura pas lieu à garantie (2).

(1) Suppres. d'un bureau de placement, Trib. civ., Seine, 24 mars 1905. *Gaz. Trib.*, 20 août 1905. Rec. 1905. 2^e s., 2, 440. V^r aussi J. G. D. V^o Louage n^o 217. Comp. Huc X, n^o 294.

(2) Guillouard, du Louage, I, 153. Comparer Baudry-Lacantinerie, t. I, n^{os} 1037 et 1038. Troplong, t. I, n^o 234. Duvergier, t. I, n^o 404. V. Cass., 20 déc. 1898. *Pand. Franç.* 98, 1, 22.

La question devient plus controversée dans les hypothèses suivantes : le terrain ou les bâtiments sont loués pour l'exercice d'une industrie ou d'un commerce déterminé ; la destination de la chose est donc expressément ou tacitement prévue par le bail, mais ce bail est muet sur les conséquences du refus ou du retrait d'autorisation. M. Guillouard est d'avis que le bailleur est tenu à garantie : « les deux parties ont traité en vue d'un certain mode de jouissance et, si ce mode est impossible, le but du contrat n'est pas atteint ». La jurisprudence semble rechercher uniquement l'intention des parties.

Dans une espèce intéressante, un sieur Boursaut, adjudicataire de la ferme des jeux, avait loué un hôtel à un sieur Barbier et fixé le loyer à 30.000 fr, à raison, était-il dit dans le bail, de ce que le preneur se propose et aura le droit d'établir une maison de jeu dans les lieux loués. La Cour de cassation n'a pas cru que le refus apporté par l'administration à l'ouverture de jeux constituait un trouble, dont le bailleur était garant, et cassa l'arrêt de la Cour de Paris qui avait admis ce droit à garantie.

« Attendu que l'arrêt attaqué n'établit, ni par voie d'interprétation ni autrement, que les parties aient entendu subordonner la quotité du prix à l'obtention de l'autorisation requise pour former une maison de jeu » (1).

(1) Cass., 20 décembre, 1898, (D, 99, 1, 318). Voir dans le même sens pour l'installation d'un tir à la carabine de précision (Req., 13 nov., 1871 (D, 72, 1, 175).

Elle a adopté la même solution dans une espèce où l'administration s'était opposée à la continuation de l'exploitation d'une usine à silice.

« Attendu que le juge du fond s'est borné à interpréter le bail d'après la commune intention des parties, révélée par l'ensemble des termes du contrat, les conditions où il est intervenu et toutes les circonstances de la cause ».

Il a été jugé, en sens contraire, que le preneur, qui a loué dans le but connu, quoique non exprimé dans le bail, d'établir une maison de tolérance dans les lieux loués, pour lesquels il a consenti un loyer plus élevé, a droit à la résiliation de son bail en cas de retrait de l'autorisation d'exploiter cette maison (1).

Quoi qu'il en soit, et alors même que la destination de la chose aurait été stipulée comme condition du bail, le droit à garantie cessera, si l'acte de l'administration est justifié par une faute du preneur, par ses abus de jouissance; car il va sans dire que le bailleur ne peut être responsable envers le preneur des faits de ces derniers. C'est ainsi que la fermeture d'un cercle ou d'une maison de jeu, à raison des scandales qui s'y commettent et de la violation formelle des conditions imposées par l'administration à leur ouverture, ne saurait donner lieu à un recours en garantie contre le bailleur (2).

(1) Trib. civ. Seine, 13 oct. 1886. La loi du 24 octobre 1886.

(2) Cass., 27 avril 1868 (S. 68, 1, 433), et la note 5. En ce sens, Guillouard, I, n° 151. Baudry-Lacantinerie et Walh, I,

5^o *Diminution des produits de l'agriculture, commerce ou industrie.*

Si l'acte de l'administration n'empêche pas, à proprement parler, la jouissance de la chose conforme à la destination, mais a pour effet de diminuer sensiblement les produits de l'agriculture, commerce ou industrie, la garantie ne sera pas en principe due par le bailleur.

Nous ne croyons pas qu'il y ait lieu de s'inquiéter du point de savoir si le bailleur a entendu garantir ou non la destination de la chose. Ces clauses sont étrangères aux actes administratifs ayant simplement pour effet de rendre moins fructueux l'exercice du commerce ou de l'industrie du preneur. Les risques du rendement doivent être supportés uniquement par le preneur, de même que seul il bénéficiera des chances favorables. Cette diminution des produits n'empêche d'ailleurs pas, que la chose ne reste propre à l'usage auquel elle était destinée, elle ne modifie donc pas la substance de la chose, mais atteint simplement la jouissance personnelle du preneur.

C'est ainsi que le locataire n'aura aucun recours contre son bailleur, si le monopole qu'il exerçait comme industriel, imprimeur par exemple, est supprimé, et si la concurrence qui lui est faite, en suite de cet acte législatif ou administratif, réduit considérablement les recettes et l'importance de son industrie.

n^o 441. Comp. Lyon, 12 mai 1871, (S, 71, 2, 67). Nancy, 17 mai 1837, (S, 39, 2, 164).

Il en serait de même, si des impôts, droits d'octroi, douane ou autres avaient modifié les conditions d'exercice de ce commerce ou de cette industrie, au point de la rendre infructueuse, ou si un décret ou une loi avait réduit les heures de travail pour les ouvriers, et diminué la production (1).

La même solution devrait-elle être admise si la chose louée était un droit ?

La question est plus controversée, M. Trophong se prononce pour la négative, ainsi que Dalloz, le premier, en conformité de l'article 1769, le second, par application de l'article 1722, Marcadé pour l'affirmative (2). Cette dernière opinion a été adoptée par la Chambre des requêtes et la Cour de Cassation, suivant arrêt du 5 mars 1850 (3) : La dame B. avait donné à bail un débit de tabac, dont elle était titulaire. Un décret du gouvernement provisoire du 2 mai 1840 ayant porté pour le débitant le prix du kilog de tabac de 7 fr. à 7 fr. 25, sans élever dans la même proportion le prix de tabac pour les consommateurs, toujours fixé à 8 francs, les preneurs, se fondant sur cette diminution considérable dans les produits de la chose louée, réclamèrent une réduction proportionnelle dans le prix du loyer, soit un quart ; successivement le Tribunal de Tours et la Cour d'Or-

(1) D. 8 janvier 1849 (S. 49, 2, 401).

(2) Troplong (1, nos 229, 230), Dalloz, Rep. n° 215, Marcadé sur l'art. 1722, 2.

(3) (S. 50, 1, 269) Trib. civ. Seine 5 juillet 1902 *Le Droit*, 5 déc. 1902.

léans rejetèrent la demande; sur pourvoi, la Chambre des requêtes rendit à son tour un arrêt de rejet. L'arrêt constate, que le bailleur n'avait pas entendu garantir les produits de la chose louée; que d'ailleurs le droit d'exploiter le débit de tabac n'a pas été détruit ni altéré *dans sa substance* (1).

S'il s'agit d'un bail à ferme, la diminution de produit n'autorisera le fermier à demander une diminution du prix que sous les conditions prévues par les articles 1769 et suivants (1).

ARTICLE 2. — *En quoi consiste la garantie due par le bailleur ?*

1^o. — DOMMAGES ET INTÉRÊTS

La garantie à laquelle donne lieu le trouble causé par l'administration, lorsqu'il a porté atteinte à la substance de la chose, consiste-t-elle dans le dédommagement complet du préjudice subi par le preneur? Ce dernier est-il en droit de réclamer des dommages et intérêts ?

1^{re} *Opinion*. — D'après une première opinion, les dommages et intérêts seraient dus en réparation de tout le préjudice causé; et ce, par application de

(1) Comp. arrêt Caen 13 juillet 1871 (D. 72, 2, 236) et les conclusions de M. l'avocat général Lanfranc de Panthou dans une espèce où tout un pays avait été inondé par décret du gouvernement, pour arrêter l'invasion de l'ennemi. Comp. Baudry-Lacantinerie et Wahl I, n^o 432.

l'article 1719. L'article 1722 est, dit-on, inapplicable, tout d'abord, parce qu'il se réfère uniquement au cas de perte totale ou partielle, et non aux cas nombreux où les travaux publics, par exemple, ont causé une simple diminution de jouissance, ensuite, parce que les actes de l'administration ne constituent pas des cas fortuits.

« Tout le monde accepte comme un axiome, dit M. Desjardins (1) que le fait du prince est un cas fortuit ; parce qu'on ne peut en arrêter l'accomplissement, faut-il le regarder comme un cas fortuit ? Cette conséquence n'est pas nécessaire ; on n'osera pas soutenir par exemple, que l'exhaussement du mur mitoyen par le co-propriétaire agissant en vertu de l'article 658 soit un cas fortuit : On pourrait citer un bon nombre d'espèces analogues : ce qui manque dans l'espèce pour constituer le cas fortuit, c'est d'abord l'élément fortuit. Ensuite, parce qu'on ne peut empêcher l'accomplissement d'un acte juridique, s'en suit-il qu'on soit désarmé pour en obtenir la réparation ? Nous démontrerons tout à l'heure le contraire.

Ainsi donc, la question se pose ainsi : quel est l'auteur de ce préjudice ? L'état, la commune ou le département ? Par un pur hasard ? Non : par un acte de volonté. Ce préjudice pouvait-il être évité ? Parfaitement, mais on a jugé ce parti plus conforme à

(1) Les travaux de voirie publique, et les droits des locataires, par Arthur Desjardins. *Revue critique de jurisprudence*, année 1865, p. 32.

l'intérêt public. Encore une fois, je ne vois pas là de cas fortuit ».

Les articles 1722 et 1725 étant écartés, il fallait accepter l'application des principes ordinaires. Or, dit Desjardins, c'est un principe élémentaire que les dommages et intérêts peuvent être réclamés à celle des deux parties, qui n'exécute passon engagement.

La jurisprudence a fait diverses applications de ce système ; notamment, la cour de Lyon a, suivant arrêt de septembre 1865, déclaré le propriétaire responsable de tout le préjudice causé par l'inondation des caves du locataire par suite des travaux exécutés par une compagnie de chemins de fer.

La cour de Dijon a, de même, condamné le propriétaire à payer des dommages et intérêts à raison du préjudice causé par les travaux entrepris par l'administration pour l'établissement d'un chemin et qui ont eu pour effet de détourner pendant un certain temps l'eau qui alimentait le moulin.

« Considérant que le bailleur est obligé, par la nature du contrat de louage, de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée, pendant la durée du bail, et ne peut être affranchi de cette obligation que dans le cas prévu par la loi ; que, dans l'espèce, le trouble provient bien d'un fait que le bailleur n'a pu ni prévoir ni empêcher, mais que ses effets, c'est-à-dire le préjudice qu'il occasionne à la jouissance, peuvent toujours être surmontés, que le bailleur trouve dans sa qualité de propriétaire le droit de se faire indemniser ; qu'il ne pourrait invoquer la force majeure pour s'affran-

chir de l'obligation imposée par l'article 1719 d'indemniser le preneur du préjudice causé à sa jouissance, qu'autant que lui-même serait dans l'impossibilité de se faire allouer cette indemnité (1).

2^e Opinion. — On admet en général que le bailleur n'est pas tenu à des dommages et intérêts.

« Il ne peut être question, dit M. Guillouard, de dommages et intérêts à payer par le bailleur, car les dommages et intérêts seraient la réparation d'une faute contractuelle et le bailleur n'en a commis aucune ; bien, plus il souffre lui-même de l'acte administratif qui rend son immeuble improductif et, qui, vis-à-vis du preneur, a le caractère d'un cas fortuit (2). »

Aussi les partisans du système précédent nous semblent-ils donner une fausse interprétation de l'article 1722 d'une part, et de l'article 1719 d'autre part.

A supposer même que l'acte administratif ne présente pas le caractère de cas fortuit dans le sens que M. Desjardins donne à ce mot, on ne saurait en conclure que les troubles qu'il produit autorisent le preneur, par l'application de l'article 1719, à demander des dommages et intérêts. L'article 1719

(1) Lyon 19 nov. 1865. Dijon 12 décembre 1866 (D. 66, 2, 241). Trib. civil Seine 24 juin 1854 (D. 57, 3, 35). Aix 24 mars 1865. J. G. S. V^o louage 156, 3^o.

(2) Guillouard, I, n^o 154. Baudry-Lacantinerie et Wahl, I, n^o 442.

n'est, en effet, qu'une application de l'article 1184, aux termes duquel la partie, envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, peut « demander la résolution de la convention avec dommages et intérêts ». Or, pour que les tribunaux puissent allouer ces dommages et intérêts au créancier, il faut que l'inexécution soit le résultat d'une faute du débiteur et que le créancier ait subi un préjudice du fait de cette inexécution (1).

Cette règle doit être également suivie, lorsque le bailleur n'exécute pas son obligation de faire jouir vis-à-vis de son preneur ; les dommages et intérêts ne seront donc dus, que dans le cas où cette inexécution proviendra d'une faute ou négligence de sa part.

Cette opinion a été consacrée par de nombreux arrêts tant de la Cour de cassation que des Cours d'appel. C'est ainsi qu'il a été jugé que, si une maison est démolie, en vertu d'un arrêté de péril, les locataires n'ont droit à aucune indemnité si cet arrêté a pour cause, un fait étranger au propriétaire, tel que la démolition des immeubles contigus et l'impossibilité d'effectuer aucun travail confortatif par suite

(1) Larombière t. III art. 1184 n° 40. Demolombe t. XXV n° 523. Demante et Colmet de Santerre 2^e éd. t. V n° 104 bis I. Laurent, t. XVII n° 155. Huc, t. VII n° 278. Baudry-Lacantinerie et Barde II n° 920 et 929. Planiol, 3^e éd. t. II n° 1317.

d'une servitude d'alignement (1). Ils peuvent, au contraire, réclamer des dommages et intérêts, lorsque c'est la vétusté de la maison et le défaut d'entretien, qui ont motivé l'arrêté du péril (2), ou s'il a provoqué lui-même, et dans son intérêt, les travaux de nivellement de la rue où est située la maison (3).

La chambre des requêtes de la Cour de cassation a récemment, à la date du 29 décembre 1902, rejeté un pourvoi formé par un sieur X., locataire, contre un arrêt de la cour de Paris, du 21 juin 1900, qui avait repoussé sa demande de dommages et intérêts, à raison du préjudice causé par son expulsion de son appartement, en suite d'un arrêté de péril pris par le préfet de la Seine le 1^{er} juillet 1897.

« Attendu que l'arrêt attaqué a déclaré le sieur X nullement fondé en sa demande, après avoir constaté que la maison de la dame V. tombait depuis la démolition de la maison voisine par la ville de Paris pour le percement de la rue Réaumur.

« Attendu que cette constatation souveraine justifie la décision ; qu'il en résulte, en effet, nécessairement que la démolition de la maison louée, par suite, l'expulsion du sieur X., était rendue inévitable par

(1) Req. 10 février 1864 (D. 64, 1, 234). Aix 7 mars 1870, (D. 71, 2, 253). Req. 31 déc. 1878 (D. 79, 1, 300).

(2) Req. 12 mars 1851 (D. 54, 5, 474).

(3) Dall. Sup. V^o louage n^o 158 et les références. Voir aussi Troplong I, n^o 216.

un fait indépendant de la volonté et constitutif de la force majeure » (1).

II. — RÉSILIATION DE BAIL, DIMINUTION DE PRIX, RÉPARATIONS

Ce sont là des conséquences ordinaires des troubles causés par l'administration.

1° Si la chose est détruite en totalité ou devient entièrement impropre à toute jouissance, ou à la jouissance, telle qu'elle a été prévue au contrat, le bail devra être résilié conformément à l'article 1741. Notons pourtant une différence entre ces trois hypothèses.

Si la chose a été détruite en suite d'un acte administratif occasionné par une faute de preneur, la résiliation aura tout de même lieu, sauf au bailleur à demander à son preneur des dommages et intérêts, à raison du préjudice que lui a causé cette faute. L'article 1741 déclare, en effet, sans distinction, le contrat de louage éteint par la perte de la chose. Si la chose est seulement devenue impropre à la distinction prévue au contrat, il a été jugé avec raison que le preneur ne pouvait pas se dégager des liens de conventions, qui n'avaient été modifiées dans leurs

(1) Cass. 29 déc. 1902 (D. 1904, 1, 451). Juris. gén. Dall. S. V^o Louage, n^o 158. Paris 11 janvier 1866 (D.66, 2, 243); Dijon 30 janvier 1867 (D. 67, 2, 68).

effets que par le résultat de sa volonté et de son fait (1).

2° En cas de perte partielle ou de diminution partielle de jouissance, le preneur aura droit soit à la résiliation, soit à une diminution du prix proportionnelle au temps pendant lequel la jouissance ne lui aura pas été procurée, et à la portion de la chose dont il aura été privé, conformément à la règle édictée par l'article 1722, et au principe de la réciprocité des obligations, suivant ce que nous avons dit, en étudiant les troubles de fait entraînant la garantie du bailleur.

3° Si le trouble de l'administration n'a occasionné que des dégâts matériels, bris de vitres ou de portes, détériorations de murs ou boiseries, et nécessité de simples réparations, le propriétaire sera tenu de les faire effectuer à ses frais, conformément à l'article 1720 du code civil. Notons que cette même règle devra être suivie, si l'administration prescrit des travaux par une ordonnance de police, et dans un but de sécurité. Les frais qu'ils nécessiteront seront à la charge du bailleur (2), à moins que le bail ne contienne une exception formelle (3).

Que faudra-t-il décider si l'immeuble a été partiellement détruit ou si sa jouissance conforme ou non à sa destination a été rendue impossible ?

(1) Cass. 27 avril 1868 (S. 68, 1, 433), note 5.

(2) Paris 17 déc. 1885. *Gaz Trib.* 18 déc. 1885.

(3) Paris 5 nov. 1887 (D. 88, 2, 219).

Le preneur peut-il exiger du propriétaire l'exécution de travaux nécessaires pour rendre les lieux loués habitables ou propres à leurs destination ?

a) Destruction partielle. Nous avons décidé, en étudiant les troubles de fait, que si la chose était détruite matériellement et en partie par un cas fortuit, le propriétaire n'est pas tenu de reconstruire. Certains auteurs soutiennent que cette règle ne doit pas être suivie, lorsque la perte de la chose a été causée par une expropriation pour cause d'utilité publique. D'après Aubry et Rau (1) « lorsque la portion non comprise dans l'expropriation est encore susceptible d'être appropriée à l'usage, en vue duquel le bail a été consenti, le preneur peut exiger que le bailleur fasse des travaux nécessaires à cet effet. Cette hypothèse est bien différente de celle où l'immeuble loué a été détruit par cas fortuit, destruction qui entraîne une perte sèche. L'indemnité, à laquelle ce dernier a droit, par suite d'expropriation partielle, devant comprendre la somme nécessaire pour remettre en état la partie non expropriée de l'immeuble, le preneur peut exiger qu'il l'emploie effectivement à cette destination ».

La majorité des auteurs se prononce néanmoins en sens contraire. L'expropriation constitue, en effet, un cas fortuit qui entraîne soit la perte totale de l'immeuble, soit sa perte partielle, l'article 1722 est

(1) T. 4, § 369, p. 495 et 496. V^r Duvergier Du Louage I, n^o 522.

applicable; il n'existe aucune raison sérieuse pour créer une dérogation à cet article (1) C'est ce système que suit en général la jurisprudence; il en résulte que le bailleur ne devra pas remettre les lieux loués en état, si cette réfection de l'immeuble doit nécessiter des travaux de reconstruction entraînant des dépenses exagérées (2).

b) Impossibilité de jouir.

Très souvent l'acte administratif ne rendra pas l'immeuble loué inhabitable ou impropre à servir à la destination prévue au contrat, d'une manière absolue.

Cette impossibilité ne proviendra que de l'état actuel du local, qui ne présente plus d'issue praticable sur une route ou que l'administration a fermé à raison de son insalubrité, des dangers trop grands d'incendie qu'il présente.

Le locataire serait-il en droit d'exiger du bailleur des réparations.

Nous croyons que cette question devra se résoudre, en fait, d'après les circonstances, et suivant la nature et l'importance des travaux à effectuer, con-

(1) Guillouard 1, n° 395. Pont, *Revue critique* 1853, 3, p. 281. Massé et Vergé sur Zachariæ, t. 4, §, 704, p. 381. Laurent t. 25, n° 405. Note de M. Poncet sous Cass. 18 nov. 1890 (D. 92, 1, 81).

(2) Voir l'exposé de la jurisprudence dans le rapport de M. le conseiller Georges Lemaire en tête de l'arrêt précité du 18 nov. 1890 (D. 92, 1, 81). (V^r Arrêt précité 17 août 1859. (D. 59, 1, 437) et la note. Paris 18 août 1870. (D. 70, 2, 231).

formément à la distinction précédemment établie. Si ces travaux nécessaires pour la remise en état des lieux loués sont des travaux de réparations, le bailleur sera tenu, conformément à l'article 1719, de les faire effectuer; s'ils constituent des travaux de reconstruction et de réfection, le preneur ne peut les exiger du bailleur; il devra se contenter, suivant les cas, de la résiliation du bail ou d'une diminution de loyer.

C'est là une question de fait que les tribunaux apprécieront souverainement.

CONCLUSION

L'étude, que nous venons de consacrer aux troubles causés au locataire par des tiers, nous a montré combien étaient nombreuses les difficultés juridiques de cette matière. Nous résumons ainsi les principes dont nous nous sommes inspirés pour les résoudre.

I. — La nature personnelle du droit du preneur n'est pas un obstacle à la recevabilité de son action contre les auteurs du trouble, du moment que ce dernier ne conteste pas son droit. Il suffira donc que le préjudice causé au preneur par les agissements du tiers ait fait naître à son profit, par application de l'article 1382, une créance d'indemnité, pour qu'il soit autorisé à la lui réclamer directement.

II. — En s'engageant à procurer au preneur la jouissance de la chose louée, le bailleur ne s'oblige pas à donner à ce preneur une jouissance effective de cette chose et, par suite, à le garantir contre tous les troubles, de quelque nature qu'ils soient, que des tiers pourront lui causer, mais simplement à maintenir la chose dans un état tel que tous ses actes de jouissance puissent s'accomplir. Le preneur n'aura

donc droit à aucun recours, si les troubles atteignent directement sa jouissance, sans modifier l'état de la chose, prise en soi, fût-il même mis dans l'impossibilité complète de jouir.

Par contre, un recours lui sera ouvert, si l'acte du tiers a atteint la substance de l'objet loué, causant des dégradations matérielles, entraînant même sa perte totale ou partielle, modifiant, tout au moins, les conditions dans lesquelles s'exerçait sa jouissance. Mais ce recours ne donnera pas, en règle générale, au preneur le droit de demander le dédommagement complet du préjudice qu'il a souffert ; il tendra simplement à obtenir, suivant les cas, des réparations, une diminution de loyers proportionnelle à la diminution de jouissance, la résiliation du bail, si cette jouissance est devenue impossible.

Le preneur n'aura droit à une véritable garantie, c'est-à-dire à la réparation intégrale du préjudice par lui subi, que dans les trois hypothèses suivantes :

1^o Si le bailleur, ou l'un de ses préposés, sans être les auteurs directs du trouble, a commis une faute ou négligence, sans laquelle ce trouble n'aurait pu se produire ;

2^o En cas de trouble de droit, si le tiers prétend exercer, sur l'objet même de la jouissance du preneur, un droit réel ou personnel, peu importent la nature et la portée de ses agissements ;

3^o Si le tiers se trouve être un co-locataire, dont les agissements constituent de simples abus de jouissance.

Ces principes, nous avons cru pouvoir les dégager

des articles du Code civil, mais le nombre des controverses que nous avons eues à trancher, est, à lui seul, la preuve évidente de leur manque de précision. Il ne saurait appartenir au législateur, dans une matière où la convention, les usages, les mœurs et toutes autres circonstances de fait ou de lieu ont une importance exceptionnelle, d'établir des règles minutieuses sur chacun des points particuliers de cette matière. Une réglementation semblable aurait l'inconvénient de compliquer inutilement les principes simples, dont elles doivent nécessairement découler. Mais il serait à souhaiter que ces principes directeurs ne puissent être l'objet de contestations, notamment que l'on indiquât d'une manière ferme la nature réelle, personnelle ou mixte du droit concédé au locataire, ainsi que les limites exactes de l'obligation de garantie du bailleur; de cette façon, le locataire serait fixé sur ce qu'il doit attendre du bailleur, et ce qui lui appartient de se procurer lui-même.

Il y aurait également lieu de préciser la nature et les effets du trouble de droit. Le législateur pourrait s'inspirer de l'heureuse simplification du Code civil allemand, qui, après avoir établi des règles précises sur les effets de la garantie, lorsque la chose est atteinte d'un vice, applique ces mêmes dispositions, lorsque, dit l'article 541 (1), « par l'exercice du droit d'un tiers, le preneur a été privé, en tout ou en partie, de l'usage convenu de la chose louée ».

(1) Code civil allemand, traduction de Raoul de la Grasserie.

Enfin, le caractère particulier des troubles causés par un co-locataire nécessiterait une disposition spéciale, édictant la garantie dans les cas où la jouissance du preneur a été entravée par des abus ne présentant aucun caractère délictueux ou quasi-délictueux. Cette disposition serait toutefois inutile, si l'on reconnaissait au locataire un droit réel ou mixte.

Ces quelques réformes n'auraient sans doute pas pour effet de supprimer les procès dans une matière qui s'y prête tout particulièrement, mais elles auraient l'avantage de faire disparaître l'incertitude dans laquelle se trouvent, d'une part le locataire, quant à ses droits contre l'auteur du trouble, d'autre part le bailleur, quant à l'étendue de son obligation de garantie, incertitude, bien justifiée d'ailleurs, par les contradictions tant de la doctrine que de la jurisprudence sur la solution à donner aux différents problèmes juridiques, que soulève l'étude de ces questions.

VU :

P. LOUIS-LUCAS

VU :

*Le Doyen de la Faculté de Droit
de l'Université de Dijon,*

E. BAILLY

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :

DIJON, le 8 juin 1906.

Le Recteur de l'Académie,

E. BOIRAC

TABLE DES MATIÈRES

BIBLIOGRAPHIE	5
INTRODUCTION	9

PREMIÈRE PARTIE

DES RÈGLES ORDINAIRES DE RÉPRESSION

CHAPITRE PREMIER. — Des troubles de fait.....	17
SECTION I ^{re} . — Du droit de poursuite du preneur contre l'auteur du trouble	19
Paragraphe I ^{er} . — Des limites de ce droit.....	20
Paragraphe II. — Des conséquences de l'action accordée au preneur.....	30
SECTION II. — De la garantie due par le bailleur....	34
Paragraphe I ^{er} . — De l'exception à la garantie insérée dans l'article 1725. Historique, sa rai- son d'être, ses effets.....	35
Paragraphe II. — Domaine d'application de l'ar- ticle 1725	40

Article 1 ^{er} . — Le trouble doit avoir été causé durant la jouissance du preneur.....	41
Article 2. — Il doit émaner d'un tiers	43
Article 3. — Il doit porter une atteinte directe à la jouissance du preneur.....	45
1. Nécessité d'une troisième condition	46
2. Différents critères proposés	48
3. Explication et justification du critérium admis.....	54
4. Application de ce critérium.....	59
Paragraphe III. — De la garantie dans les cas où le trouble de fait a porté atteinte à la substance de la chose	76
APPENDICE. — Des exceptions aux règles ordinaires de la garantie.....	85
CHAPITRE II. — Des troubles de droit.....	94
Paragraphe 1 ^{er} . — Conditions essentielles pour que le trouble de droit existe	96
Paragraphe II. — Droit du preneur d'agir directe- ment contre l'auteur du trouble	105
Paragraphe III. — De la garantie due par le bail- leur.....	108
Article 1 ^{er} . — Objet et raison d'être de la garantie	109
Article 2. — Du moment où s'ouvre le recours en garantie.....	110
Article 3. — Contre qui doit-il être formé?.....	112
Article 4. — Comment le recours doit-il être formé, et de la condition imposée par les arti- cles 1726 et 1769, de dénoncer le trouble au bailleur	116
Article 5. — Des effets de la garantie	123

DEUXIÈME PARTIE

DES TROUBLES CAUSÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE VOISIN, LE CO-LOCATAIRE ET L'ADMINISTRATION

CHAPITRE PREMIER. — Des troubles causés par le propriétaire voisin	135
Paragraphe 1 ^{er} . — De la nature du trouble.....	139
Paragraphe II. — Recevabilité de l'action directe du preneur contre le voisin, auteur du trouble .	142
Article premier. — Le voisin qui, par l'exercice de son droit de propriété ou jouissance, cause un préjudice à un tiers, encourt-il dans certains cas une responsabilité?.....	143
Article 2. — Dans les hypothèses où la responsabilité du voisin est reconnue, le preneur troublé a-t-il qualité pour réclamer lui-même une indemnité, à raison du préjudice qu'il a personnellement souffert?....	147
Article 3. — Contre qui doit être intentée cette action en indemnité?.....	150
Paragraphe III. — De la garantie due par le bailleur.....	153
Article 1 ^{er} . — Dans quels cas cette garantie est-elle due?.....	153
Article 2. — De la mesure de ce recours en garantie.....	162
CHAPITRE II. — Des troubles causés par un co-locataire	166
SECTION I ^{re} . — Dans quels cas le fait du co-locataire constituera-t-il un trouble justifiant les plaintes du preneur?.....	168
Paragraphe 1 ^{er} . — Des troubles causés par l'exercice légitime que fait de son droit de jouissance un co-locataire	171

APPENDICES. — 1 ^o Des clauses expresses ou tacites d'habitation bourgeoise et de leurs conséquences.	
— 2 ^o De la concurrence faite par un co-locataire au commerce ou à l'industrie exercés par le preneur..	180
Paragraphe II. — Des troubles causés par l'exercice illégitime et anormal que fait un co-locataire de son droit de jouissance.....	194
SECTION II. — De la répression des troubles causés par un co-locataire	200
Paragraphe I ^{er} . — Dans quels cas l'action directe du preneur contre le co-locataire, auteur du trouble, est-elle recevable?.....	200
Paragraphe II. — De la garantie due par le bailleur.....	206
CHAPITRE III. — Des troubles causés par l'administration.....	220
Paragraphe I ^{er} . — De la nature du trouble.....	223
Paragraphe II. — Du droit du preneur d'agir directement contre l'administration.....	227
Article premier. — De l'expropriation pour cause d'utilité publique et de l'occupation temporaire.....	227
Article II. — Des autres hypothèses de troubles.	227
1. De la responsabilité de l'administration...	229
2. De la recevabilité de l'action du preneur, lorsque la responsabilité de l'administration est reconnue.....	232
Paragraphe II. — De la garantie due par le bailleur.....	236
Article premier. — Dans quels cas la garantie	

est-elle due.....	237
Article 2. — En quoi consiste la garantie due	
par le bailleur.....	255
1 ^o Dommages et intérêts.....	255
2 ^o Résiliation de bail, diminution du prix	
de location, réparations.....	261
CONCLUSION	266

